

L 32 AS 288/14

Land
Berlin-Brandenburg
Sozialgericht
LSG Berlin-Brandenburg
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
32

1. Instanz
SG Berlin (BRB)
Aktenzeichen
S 183 AS 17864/13

Datum
12.12.2013

2. Instanz
LSG Berlin-Brandenburg
Aktenzeichen
L 32 AS 288/14

Datum
28.07.2016

3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum

-
Kategorie
Urteil

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Sozialgerichts Berlin vom 12. Dezember 2013 wird zurück gewiesen. Die Beklagte hat der Klägerin auch deren außergerichtliche Kosten des Berufungsverfahrens zu erstatten. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über höhere Leistungen für die Kosten der Unterkunft (KdU) für den Monat Februar 2013 im Hinblick auf eine "Umlage Wohnungslosenunterbringung" (Umlage WU) i H v 50 EUR.

Die 1993 geborene deutsche Klägerin bezog von der Beklagten Grundsicherungsleistungen. Die Klägerin beantragte am 17. August 2012 Leistungen, wobei sie angab, nach ihrer Einschätzung gesundheitlich in der Lage zu sein, eine Tätigkeit von mindestens drei Stunden täglich auszuüben. Sie reichte eine Anmeldebestätigung vom 21. August 2012 des Bezirksamtes N mit der polizeilichen Meldeadresse Astraße in B ein. Gleichzeitig legte sie eine "Bescheinigung über Unterkunftsnachweis bei Wohnungslosigkeit" vom 17. August 2012 im Wohnheim C H unter der genannten Anschrift bei einem Tagessatz für die Unterkunftskosten von 13,50 EUR vor. Sie bezog Kindergeld (Bescheid vom 7. August 2012). Die Beklagte bewilligte der Klägerin mit Bescheid vom 28. August 2012 für den Zeitraum vom 17. August 2012 bis 28. Februar 2013 Arbeitslosengeld II.

Die Klägerin wurde aus dem Wohnheim im November 2012 entlassen und war sodann ohne festen Wohnsitz. Sie teilte der Beklagten im Januar 2013 mit, dass sie ab sofort wieder unter der Anschrift ihrer Mutter postalisch gemeldet sei (B Straße B). Dies war die letzte Wohnung der Klägerin vor August 2012 gewesen. Mit Bescheid vom 24. November 2012 änderte die Beklagte den früheren Bewilligungsbescheid für die Monate Januar und Februar 2013 und gewährte Leistung nunmehr in Höhe des für 2013 angehobenen Regelbedarfs wiederum ohne Leistungen für die KdU.

Am 28. Januar 2013 beantragte die Klägerin bei der Beklagten die Anerkennung der Notwendigkeit eines Wohnungswechsels wegen ihrer Wohnungslosigkeit und legte das Wohnungsangebot vom 25. Januar 2013 für die Wohnung Mstraße in B vor. Die Wohnung könnte ab dem 28. Januar 2013 bezogen werden. Das Angebot enthielt folgende Angaben zur Wohnung: Fläche 33,12 m² für ein Zimmer, Heizungsart Fernwärme, Warmwasserversorgung zentral, Gesamtgebäudefläche 1001 m², Nettokaltmiete 243,94 EUR, Betriebskostenvorauszahlung 50,00 EUR, Heizkostenvorauszahlung 33,50 EUR, Umlage WU 50,00 EUR, (gesamte) Bruttomiete 377,44 EUR, Mietkaution 731,82 EUR. Auf einem Prüfbogen der Beklagten zur Angemessenheitsprüfung nach der Wohnraumaufwendungsverordnung (WAV) ging diese von einer angemessenen Bruttowarmmiete von 405,00 Euro aus, wobei der Quadratmeterpreis zu hoch sei; angesichts der Wohnungslosigkeit der Kunden sei auf die Anwendung des § 5 WAV zu verzichten - Besonderheit des Einzelfalles.

Die Beklagte erteilte der Klägerin mit Datum vom 29. Januar 2013 eine Zusicherung für die Anmietung und Kostenübernahme der Wohnung in B, Mstraße. Dabei teilte die Beklagte mit, dass die Umlage WU nicht übernommen werden könne. Der am 1. Februar 2013 unterzeichnete Untermietvertrag zwischen der (Unter-) Vermieterin (im Folgenden: Vermieterin) und der Klägerin regelte einen Vertragsbeginn zum 28. Januar 2013. Er regelte zum rechtlichen Charakter des Mietverhältnisses in seinem § 1: "Die Überlassung der Wohnung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken im Rahmen einer Leistung nach §§ 67, 68 SGB XII. Der Untermietvertrag gilt daher nur in Verbindung mit dem Vertrag über die Leistungserbringung; jede Kündigung oder Beendigung dieses Vertrages bewirkt auch eine Kündigung bzw. Beendigung des Untermietvertrages." Der Mietvertrag wiederholt in § 2 die Angaben zur Wohnung wie im Wohnungsangebot. Dabei wird die Umlage WU unter der Überschrift "Miete & sonstige Kosten" in einem Druckabschnitt mit der Nettokaltmiete, der Betriebskostenvorauszahlung und der Heizkostenvorauszahlung in Fettdruck aufgeführt. In § 3 zu den Verpflichtungen der Mieterin werden unter anderem weitere Verpflichtungen der Mieterin wie folgt geregelt: Ersatzpflicht für Beschädigungen der Räume und des Gebäudes, soweit diese Schäden schuldhaft verursacht

worden von der Mieterin/dem Mieter oder von Dritten, die sich mit ihrem/seinem Wissen, ihrer/seiner Duldung oder auf ihre/seine Veranlassung hin auf dem Grundstück aufhalten; Haftung für Minderungen, die von anderen NutzerInnen aufgrund ihrer/seiner störenden Immissionen (Lärm, Geruch etc.) geltend gemacht werden; die Schönheitsreparaturen sowie die Reinigung bzw. Erneuerung von Böden trägt die Mieterin/der Mieter; die Zimmer dürfen nur weiß gestrichen werden.

Die Klägerin beantragte mit Schreiben vom 8. Februar 2013 Leistungen zur vollen Erstaussattung, weil sie zuvor ohne festen Wohnsitz gewesen sei und daher keine Möbel für die Wohnung habe.

Die Beklagte bewilligte mit Änderungsbescheid vom 25. Februar 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20. Juni 2013 (Eingang 24.06.2013) der Klägerin für den Monat Februar Leistungen für den Regelbedarf i H v 228,00 EUR und als Leistung für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) 327,44 EUR. Dabei war die Beklagte von einem Regelbedarf der Klägerin von 382,00 EUR, einer Grundmiete von 243,94 EUR, Aufwendungen für die Heizung von 33,50 EUR sowie Nebenkosten von 50,00 EUR und Einkommen aus Kindergeld i H v 184 EUR abzüglich der Versicherungspauschale von 30,00 EUR ausgegangen. Gesamtbetrag der bewilligten Leistung für Februar 2013 war demnach 555,44 EUR. Nach dem Bescheid vom 25. Februar 2013 sei folgende Änderung eingetreten: "Berücksichtigung des Umzugs in die Mstr., die Kosten der Unterkunft werden abzüglich der Umlage Wohnungslosenunterbringung i H v 327,44 EUR direkt an ihre Hausverwaltung () überwiesen. Die Kosten für die Umlage Wohnungslosenunterbringung für 02/2013 i H v 50,00 EUR ist von Ihnen selbst an die Hausverwaltung zu überweisen."

Dagegen wandte sich die Klägerin mit ihrer am 22. Juli 2013 erhobenen Klage. Zu den Unterkunftskosten würden bis zur Angemessenheitsgrenze auch mietvertraglich geschuldete Zuschläge dann gehören, wenn sie integraler Bestandteil des Mietverhältnisses und für den Leistungsberechtigten nicht disponibel seien. Angeknüpft werde vom BSG an die rechtliche und tatsächliche Verpflichtung zur Mietzahlung im Rahmen des Mietverhältnisses. Ausreichend sei, dass der erwerbsfähige Hilfebedürftige einer ernsthaften Mietforderung ausgesetzt sei.

Das Sozialgericht Berlin verurteilte mit Urteil vom 12. Dezember 2013 die Beklagte unter Änderung des angefochtenen Bescheides, der Klägerin für Februar 2013 weitere 50 EUR als Leistungen für die KdU zu gewähren. Die Zuständigkeit der Beklagten ergebe sich aus [§ 2 Abs 3 SGB X](#), weil das für die neue Wohnung zuständige Jobcenter L die Leistung nicht fortgesetzt habe. Die Klägerin sei nach [§ 7 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) erwerbsfähige Hilfebedürftige. Die Umlage WU stelle Aufwendungen für KdUH dar und sei nicht aus der Regeleistung zu bestreiten. Nach der Rechtsprechung des BSG würden die Unterkunftskosten alle Zahlungsverpflichtungen umfassen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben (BSG, Urteile vom 16.12.2008, [B 4 AS 49/07 R](#), vom 19.02.2009, [B 4 AS 48/08 R](#), vom 07.05.2009, [B 14 AS 14/08 R](#)). Dazu zähle hier auch die Umlage WU, weil die Wohnung an die Klägerin nur mit dieser Umlage vermietet wurde. Der Hilfebedürftige könne in diesem Fall den Aufwendungen regelmäßig nicht ausweichen. Die Aufwendungen seien auch inklusive der Umlage konkret angemessen. Es könne dahinstehen ob die WAV vom 3. April 2012 unwirksam sei, denn die Wohnung der Klägerin sei mit einer Gesamtbruttowarmmiete von 377,44 EUR gemäß den Tabellenwerten nach Anl 2 zu § 4 WAV abstrakt angemessen. Allerdings sei die Wohnung gemäß § 5 WAV unangemessen, weil der Quadratmeterpreis mit 10,38 EUR den Grenzwert von 4,91 EUR übersteige. Eine Ausnahme dazu lasse sich auch nicht aus [§ 6 WRV](#) herleiten. Allerdings ergebe sich für die konkrete Angemessenheit, dass bei Berücksichtigung der konkreten Situation der Klägerin, insbesondere der Obdachlosigkeit, die Anmietung von Wohnraum erschwert sei und die Anmietung zeitnah habe erfolgen müssen. Zudem habe die Klägerin Betreuungsleistungen im Rahmen des [§ 67 SGB XII](#) benötigt, welche durch die Vermieterin erbracht würden. Diese Betreuungsleistung erfolge im Zusammenhang mit der Anmietung der neuen Wohnung. Auch die familiäre Situation in der Wohnung der Mutter der Klägerin müsse bei der Anmietung der neuen Wohnung berücksichtigt werden, wonach die Wohnung konkret angemessen sei. Der Klägerin habe aus schwerwiegenden sozialen Gründen der Verbleib in der Wohnung der Mutter nicht zugemutet werden können. Das Jugendamt habe im Schreiben vom 1. Februar 2012 den Umzug in eine andere Wohnung befürwortet. Auch aus den Angaben, die die Klägerin in der mündlichen Verhandlung gemacht habe, ergebe sich, dass ein Verbleiben in der Wohnung der Mutter nicht möglich gewesen sei. Die Klägerin habe mehrere Auseinandersetzungen mit ihrer Schwester gehabt. Die Klägerin teilte mit, dass sie ihre Schwester geschlagen habe und es zu körperlichen Auseinandersetzungen gekommen sei. Die familiäre Situation sei derart gewesen, dass die Klägerin es vorgezogen habe, bei Freunden und Bekannten zu übernachten, als in die Wohnung der Mutter zurückzukehren. Der Umzug sei erforderlich gewesen, wobei von einem Umzug auch dann auszugehen sei, wenn aus der Obdachlosigkeit heraus ein Wohnungsbezug erfolge. Zwar habe die Beklagte nicht explizit nach [§ 22 Abs 5 SGB II](#) eine Zusicherung erteilt, weil der Bescheid vom 29. Januar 2013 lediglich ausdrücklich eine Zusicherung nach [§ 22 Abs 4 SGB II](#) erteilt habe und Abs 5 der Vorschrift nicht in Bezug genommen worden sei. Allerdings umfasse diese Zusicherung auch eine solche nach Abs 5, weil die ausgesprochene Zusicherung so ausgelegt werden müsse, als umfasse sie auch die Zusicherung gemäß [§ 20 Abs 5 SGB II](#). Die Klägerin selbst habe eine Zusicherung zum Umzug in die Wohnung beantragt. Sie habe daher nach dem objektiven Empfängerhorizont davon ausgehen müssen, dass die Beklagte in ihrem Zusicherungsverfahren alle notwendigen Vorschriften überprüft und dann eine Zusicherung erteilt habe.

Gegen das der Beklagten am 9. Januar 2014 zugestellte Urteil hat diese am 29. Januar 2014 die vom Sozialgericht zugelassene Berufung eingelegt. Bei der Umlage WU handele es sich nicht um KdUH gemäß [§ 22 Abs 1 SGB II](#). Über die Umlage behaupte die Vermieterin Aufwendungen zu kompensieren, die anderen Wohnungseigentümern nicht entstünden, die keine Nebenkosten im eigentlichen Sinne seien und insbesondere dazu dienten, die Bereitstellung günstigen Wohnraums für betroffene Wohnungssuchende zu gewährleisten, die von der Vermieterin betreut würden. Die Umlage stelle keinen Kostenpunkt dar, der unmittelbar Leistungen in Bezug auf die angemietete Wohnung finanziere. Sie könne daher nicht als Kostenpunkt anerkannt werden, der auf den Mieter übergeholfen werden könnte. Begrifflich könnten gemäß [§ 22 SGB II](#) nur Kosten übernommen werden, die tatsächlich originär zu den KdUH zählen würden und auch von einem Mieter außerhalb des Bezugs von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II als Miet- und Nebenkosten zu tragen wären. Dies treffe auf die Umlage jedoch gerade nicht zu. Sie stelle keinen deckungsfähigen Bedarf der Klägerin dar, denn die Begleichung stelle keine mietrechtliche Pflicht dar. Sie diene nach den Angaben der Vermieterin der Kompensierung vermeintlicher Risiken in der Finanzierungsstruktur der Vermieterin. Aufgabe der Träger von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II sei es, Hilfebedürftigen die ihnen zustehenden Leistungen zu gewähren und so deren Existenz zu sichern, nicht jedoch unternehmerische Risiken der Vermieter von Hilfebedürftigen zu kompensieren. Die Vereinbarung zwischen Vermieterin und Mieter könne einen zur Leistungspflicht der Beklagten führenden Bedarf nicht bewirken, denn die Umlage stelle keine aus dem Mietverhältnis entstehende zivilrechtliche Pflicht des Mieters gegenüber dem Vermieter dar, sondern vielmehr eine sonstige Vereinbarung, die außerhalb des einen Bedarf nach [§ 22 SGB II](#) bewirkenden Mietverhältnisses zu sehen sei. Die Übernahme der Kosten aufgrund einer solchen Vereinbarung wäre daher die Belastung der Leistungen nach dem SGB II durch Steuern aufbringenden Allgemeinheit, die nicht gerechtfertigt sei. Die Entscheidung des BSG vom 14.

April 2011, B 8 SO 19/09R, sei nicht auf den hiesigen Streitgegenstand übertragbar. Dies gelte auch für die weiteren Entscheidungen der Grundsicherungssenats des BSG, weil diese jeweils in Fällen entschieden worden seien, die Kosten betroffen hätten, die in direkten Zusammenhang zum tatsächlichen Wohnen stünden. Der Umlage fehle es dagegen an einem zivilrechtlichen Gegenseitigkeitsverhältnis.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Berlin vom 12. Dezember 2013 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Klägerin sei nicht ersichtlich, wie die Umlage anders als als Mietkostenbestandteil zu qualifizieren sei. Eine Anfrage bei der Vermieterin habe ergeben, dass sich dieser Kostenfaktor aus der Vermietung von Wohnraum im Rahmen der für die Klägerin zugeschnittenen sozialen Betreuungssituationen ergebe. Die Klienten würden im Rahmen der Betreuung an eine Haushaltsführung mit den damit verbundenen Pflichten herangeführt. Die im Vergleich zu Vermietern auf dem freien Wohnungsmarkt damit verbundenen weitergehenden Kosten, die keine Betriebskosten seien, würden im Rahmen der Umlage an die Mieterin weitergegeben. Eine Abtrennung dieser Kosten sei der Klägerin nicht möglich. Die Anmietung der Wohnung und Betreuung sei ihr nur mit diesem Mietkostenbestandteil möglich gewesen. Auf die Bezeichnung der Umlage komme es nicht an. Die Übernahme derartiger Kosten der sozialen Träger sei nach den Informationen der Senatsverwaltung für die hier streitgegenständlichen Betreuungsmaßnahmen nicht im SGB XII verankert. Sie stelle sich damit als typische Kosten der Unterkunft dar, die im Rahmen des [§ 22 SGB II](#) zu beantragen und zu bewilligen seien. Auch aus den Regelungen der WAV sei zu ersehen, dass der Verordnungsgeber die erhöhten Aufwendungen der Wohnung zu erlangen im Rahmen von Betreuungsmaßnahmen nach [§ 67 ff SGB XII](#) gesehen habe, [§ 6 Abs 4, Abs 2 WAV](#). Aus dem funktionalen Zusammenhang ergebe sich nach hiesiger Ansicht die zwingende Zuordnung der betreffenden Aufwendungen zu den KdUH.

Der Senat hat die Auskunft der Vermieterin vom 24. November 2014 eingeholt.

Die Beteiligten haben ihr Einverständnis mit einer Entscheidung durch Urteil ohne mündliche Verhandlung erklärt.

Dem Senat haben außer den Prozessakten die Verwaltungsvorgänge der Beklagten vorgelegen. Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts und des weiteren Vorbringens der Beteiligten wird auf die Schriftsätze und den Akteninhalt gemäß [§§ 153 Abs 1, 136 Abs 2 SGG](#) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der Senat kann mit Einverständnis der Beteiligten gemäß [§§ 153 Abs 1, 124 Abs 2 SGG](#) ohne mündliche Verhandlung entscheiden, weil sich die Beteiligten im schriftlichen Verfahren umfassend geäußert haben und eine mündliche Verhandlung nicht erforderlich erscheint. Bei seiner Ermessensentscheidung berücksichtigt der Senat auch das Gebot einer angemessenen Verfahrensdauer.

Die Berufung ist zulässig, aber unbegründet. Das Sozialgericht hat zu Recht der Klage stattgegeben. Die angefochtenen Bescheide sind rechtswidrig. Die Klägerin hat Anspruch auf ungekürzte Gewährung von Leistungen für die KdUH unter Berücksichtigung auch der Umlage WU.

Gegenstand des Rechtsstreites vor dem Sozialgericht war die durch den angefochtenen Bescheid bestimmte Höhe der Leistungen für KdUH ausschließlich für Februar 2013. Die Beschränkung des Streitgegenstandes auf die Leistungen der KdUH ist zulässig (BSG, Urteil vom 04.06.2014, [B 14 AS 42/13 R](#), RdNr 10-14).

Die Berufung der Beklagten ist in der Sache unbegründet. Die Klägerin hat einen Anspruch auf höhere Leistungen für die KdUH für Februar 2013 gegen die Beklagte. Diese ist zuständiger Leistungsträger. Der angefochtene Bescheid war rechtswidrig, soweit er die Leistungen für die KdUH nur unter Ausschluss der Umlage WU bewilligte. Das Sozialgericht hat die dafür allein maßgebliche Vorschriften der [§§ 19, 22 Abs 1 Satz 1, 7 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) zutreffend angewandt.

Die Klägerin erfüllt die Voraussetzungen nach [§ 19 Abs 1 i V m § 7 Abs 1 Satz 1 SGB II](#), denn sie ist erwerbsfähige Leistungsberechtigte. Nach [§ 19 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) erhalten erwerbsfähige Leistungsberechtigte Arbeitslosengeld II. Nach [§ 7 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) sind erwerbsfähige Leistungsberechtigte solche Personen, die das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze nach [§ 7a](#) noch nicht erreicht haben (Nr 1), erwerbsfähig sind (Nr 2), hilfebedürftig sind (Nr 3) und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben (Nr 4). Die Klägerin erfüllte hinsichtlich ihres Alters von 19 Jahren im Februar 2013 die Voraussetzung nach Nr 1. Sie war im genannten Zeitraum erwerbsfähig im Sinne von Nr 2 der Vorschrift in Verbindung mit [§ 8 SGB II](#), denn sie war in gesundheitlicher Hinsicht erwerbsfähig. Dies hat sie selbst in ihrem Antrag so eingeschätzt und es haben sich keine Anhaltspunkte für einen darüber hinausgehenden Aufklärungsbedarf ergeben. Sie war hilfebedürftig im Sinne von Nr 3 i V m [§ 9 Abs 1 SGB II](#), denn sie konnte ihren Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern und hat die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen, erhalten. Lediglich Kindergeld erhielt sie, was zur Deckung ihrer Bedarfe jedoch nicht ausreichte. Sie hatte im Sinne von Nr 4 i V m [§ 30 Abs 3 Satz 2 SGB I](#) ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik, nämlich in Berlin.

Nach [§ 22 Abs 1 S 1 SGB II](#) (i d F des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24.03.2011, [BGBl I 453](#)) werden für das Arbeitslosengeld II die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Auszugehen ist damit von den vom Hilfebedürftigen zu leistenden Zahlungen. Der tatsächlichen Zahlung ist demnach gleichzusetzen, dass sie einer entsprechenden Forderung "ernsthaft" ausgesetzt sind (BSG, Urteil vom 24.11.2011, [B 14 AS 15/11 R](#), RdNr 14 mWn). Das Jobcenter kann sich nicht ohne Weiteres auf die Unwirksamkeit bestimmter Regelungen im Mietvertrag berufen und darauf gestützte Abzüge von den tatsächlich zu leistenden Zahlungen des

Hilfebedürftigen vornehmen, weil für ein solches Vorgehen keine Rechtsgrundlage dem SGB II zu entnehmen ist (BSG ebd RdNr 16 mwN). Das Ziel der Sicherstellung der insoweit entstehenden Bedarfe kann nur verwirklicht werden, wenn sich die Leistungsgewährung an den tatsächlich entstehenden Aufwendungen ausrichtet. Hierbei ist zudem in Rechnung zu stellen, dass eine rechtliche Bewertung der mietvertraglichen Beziehungen und der zu Grunde liegenden tatsächlichen Umstände für den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen selbst in einer Vielzahl von Fällen praktisch unmöglich sein wird (BSG vom 22.09.2009, [B 4 AS 8/09 R](#), RdNr 18). Aufwendungen für KdU, die auf einer zivilrechtlich unwirksamen Grundlage beruhen, können und dürfen allerdings nicht dauerhaft aus öffentlichen Mitteln bestritten werden (BSG ebd RdNr 21). Das Jobcenter muss vielmehr, wenn es eine Vereinbarung über die Unterkunftskosten für unwirksam hält, ein Kostensenkungsverfahren nach [§ 22 Abs 1 Satz 3 SGB II](#) einleiten, weil eine auf einer unwirksamen Vereinbarung beruhende Aufwendung nicht angemessen ist (BSG, Urteil vom 24.11.2011, [B 14 AS 15/11 R](#), RdNr 16 mwN). Die Kostensenkungsaufforderung darf sich - unbeschadet der ansonsten hierzu geltenden Grundsätze in einem solchen Fall ausnahmsweise nicht darauf beschränken, dem Hilfebedürftigen lediglich die nach Auffassung des Grundsicherungsträgers angemessene Miete und die Folgen mangelnder Kostensenkung vor Augen zu führen (BSG vom 22.09.2009, [B 4 AS 8/09 R](#), RdNr 23). Vielmehr muss dem erwerbsfähigen Hilfebedürftigen der Rechtsstandpunkt des Grundsicherungsträgers und das von diesem befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter in einer Weise verdeutlicht werden, die ihn zur Durchsetzung seiner Rechte gegenüber dem Vermieter in die Lage versetzt (BSG ebd). Bis zu den erforderlichen Erläuterungen durch das Informationsschreiben sind Maßnahmen der Kostensenkung für den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen regelmäßig subjektiv unmöglich i S des [§ 22 Abs 1 Satz 3 SGB II](#), es sei denn, nach den Umständen des konkreten Einzelfalls ist aufgrund des Kenntnisstandes des Hilfebedürftigen eine derartige Information entbehrlich (BSG ebd).

Die Angemessenheitsprüfung für die gesamten Unterkunftskosten hat unter Berücksichtigung des allgemeinen Gleichheitssatzes nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen, wobei zur Konkretisierung der Angemessenheitsgrenze auf einer ersten Stufe eine abstrakte und auf einer zweiten Stufe eine konkret-individuelle Prüfung vorzunehmen ist (BSG, Urteil vom 18.11.2014, [B 4 AS 9/14 R](#), RdNr 13 mwN). Weiter müssen die Unterkuftsbedarfe als Teil eines menschenwürdigen Existenzminimums folgerichtig in einem transparenten und sachgerechten Verfahren, also realitätsgerecht, berechnet werden (BSG ebd mwN).

Dafür kann die WAV vom 3. April 2012 nicht herangezogen werden. Diese ist für den hier maßgeblichen Zeitraum nach dem Urteil des Landessozialgerichts Berlin-Brandenburg vom 4. September 2013, [L 36 AS 1987/13 NK](#), unwirksam. Das LSG hat im genannten Normenkontrollverfahren entschieden, dass die WAV vom 3. April 2012 unwirksam ist und dass diese Feststellung für den Zeitraum vom 1. Mai 2012 bis 31. Juli 2013 getroffen wird - also auch Februar 2013 erfasst. Dieses Urteil in einem Normenkontrollverfahren ist rechtskräftig und damit auch für den Senat verbindlich, nachdem das BSG es in seinem Urteil vom 4. Juni 2014, [B 14 AS 53/13 R](#), bestätigt hat.

Wie das BSG bereits entschieden hat, sind die vor der WAV ergangenen Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß [§ 22 SGB II](#) der Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz des Landes Berlin vom 7. Juni 2005 (Amtsblatt für Berlin 2005, 3743), für den streitigen Zeitraum geändert mit Verwaltungsvorschriften 10. Februar 2009 (Amtsblatt für Berlin 2009, 502, im Folgenden: AV-Wohnen), zur Entscheidung über die Angemessenheit von Unterkunftskosten ungeeignet (BSG Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 21 mwN). Es handelt sich dabei um bloße Verwaltungsvorschriften, die keine unmittelbare Rechtswirkung für die Betroffenen entfalten (BSG ebd RdNr 26).

Die Angemessenheit von KdU im Sinne des [§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) ist vielmehr nach der ständigen Rechtsprechung des BSG unter Zugrundelegung der sogenannten Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren (BSG Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 20): Zunächst ist die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln. Alsdann ist festzustellen, ob die angemietete Wohnung dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard entspricht, der sich in der Wohnungsmiete niederschlägt. Vergleichsmaßstab sind insoweit die räumlichen Gegebenheiten am Wohnort des Hilfebedürftigen, wobei die örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen sind. Der Begriff der "Angemessenheit" unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle. Im Streitfall ist das der Bestimmung der Kosten zugrunde liegende Konzept damit von den Gerichten in vollem Umfang zu überprüfen. (BSG Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 20)

Danach ist für Berlin eine Wohnungsgröße von 50 m² als angemessen für einen Einpersonenhaushalt zugrunde zu legen (BSG, Urteil vom 13.04.2011, [B 14 AS 32/09 R](#), RdNr 16 ff). Bei der Bestimmung der angemessenen KdU ist als maßgeblicher Vergleichsraum das gesamte Stadtgebiet von Berlin heranzuziehen (BSG Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 24). Ausgehend von dem gesamten Stadtgebiet Berlin als dem räumlichen Vergleichsmaßstab lässt sich der den Wohnungsstandard widerspiegelnde angemessene Quadratmeterpreis (die Angemessenheitsgrenze) im streitgegenständlichen Zeitraum bestimmen. Zugrunde zu legen ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard (BSG ebd RdNr 25 mit weiteren Nachweisen - mwN); die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen (BSG ebd mwN). Die festgestellte angemessene Referenzmiete oder die Mietobergrenze muss mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten. Die Mietobergrenze ist nach der Rechtsprechung des BSG auf Grundlage eines diese Vorgaben beachtenden schlüssigen Konzepts zu ermitteln (BSG ebd mwN).

In einem dritten Schritt bestimmt der Senat der zitierten Rechtsprechung des BSG folgend, die angemessene Referenzmiete auf Grundlage des qualifizierten Berliner Mietspiegels entsprechend dem schlüssigen Konzept der Kammern des Sozialgerichts Berlin. Qualifizierte Mietspiegel i S des [§ 558d BGB](#) (wie der Berliner Mietspiegel) können - wie auch einfache Mietspiegel - Grundlage der Bestimmung der Referenzmiete nach [§ 22 Abs 1 SGB II](#) sein (BSG Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 26 mwN). Es ergeben sich aus der Funktion von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln im Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach [§§ 558 ff BGB](#) zwar einige Vorgaben, die für die Ermittlung der grundsicherungsrelevanten Vergleichsmiete nicht in gleichem Maße Bedeutung haben (BSG ebd mwN). Vor allem dürfen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach [§ 558 Abs 2 BGB](#), zu deren Darstellung Mietspiegel dienen, nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach [§ 560 BGB](#) abgesehen, geändert worden ist. Daran orientiert sollen (wie dies auch bezogen auf den Berliner Mietspiegel der Fall ist) nur solche Wohnungen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels herangezogen werden. Zudem darf bei der Erstellung eines Mietspiegels Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, denn [§§ 558 ff BGB](#) finden nur auf frei vermieteten Wohnraum Anwendung. Aus diesem Grund kann gegen die Heranziehung einfacher und qualifizierter Mietspiegel im Anwendungsbereich des [§ 22 SGB II](#) vor allem eingewandt werden, sie bildeten das Mietniveau hinsichtlich der Bestandsmieten im einfachen Marktsegment nur teilweise, nämlich lediglich bezogen auf sog

Neuvertragswohnungen und geänderte Bestandswohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt ab. Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach [§ 22 Abs 1 SGB II](#) letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten wäre für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist. Im Hinblick auf das mit dem Mietspiegel nicht erfasste Marktsegment der preisgebundenen Wohnungen bestehen - jedenfalls bezogen auf Berlin - keine weitergehenden Bedenken (BSG Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 27). Mit dem Wegfall der Anschlussförderung für Objekte des Sozialen Wohnungsbaus, bei denen die 15-jährige Grundförderung ab dem 01.01.2003 endet (dazu [BVerwGE 126, 33](#)), und dem Verzicht auf die entsprechenden Belegungsbindungen sank der Anteil mietpreisgebundener Sozialwohnungen bis Ende 2006 auf knapp 12 % des Gesamtwohnungsbestandes (vgl Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin 2007, S 30 unter Bezugnahme auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung). Hilfebedürftige werden damit in erster Linie auf die Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen sein.

Sollen aus Daten eines qualifizierten Mietspiegels grundsicherungsrelevante Schlüsse abgeleitet werden, ist eine Beschränkung auf Daten bestimmter Bauklassen grundsätzlich nicht zulässig (BSG Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 28), wovon auch das schlüssige Konzept des Sozialgerichts Berlin ausgeht. Allerdings weist der Berliner Mietspiegel in den Spalten 1 und 3 innerhalb der Bauklassen bis 1918 und bis 1949 Wohnungen mit besonders niedrigem Ausstattungsgrad (Wohnungen ohne Sammelheizung und/oder ohne (Dusch-)Bad) gesondert aus. Es handelt sich einerseits um Wohnungen mit "Ofenheizung", bei denen sich der Mieter der Wohnung mit der Versorgung mit Kohlen und der Entsorgung der Asche befassen muss (vgl LG Berlin Urteil vom 15.01.2007, [67 S 305/06](#), JURIS-RdNr 13), und andererseits oder kumulativ um Wohnungen ohne Bad (mit Innen-WC), in denen sich die Bewohner nur mit fließendem Wasser am Waschbecken (sei es in WC oder Küche) waschen, aber nicht duschen können. Zur Bildung eines grundsicherungsrelevanten Mietwertes sind diese Werte nicht mit heranzuziehen, denn auf Wohnungen mit diesem untersten Ausstattungsgrad können Hilfebedürftige bei der Wohnungssuche grundsätzlich nicht verwiesen werden. Wenn solche Wohnungen nicht den unteren, sondern den untersten Standard abbilden, gehören sie von vornherein nicht zu dem Wohnungsbestand, der überhaupt für die Bestimmung einer Vergleichsmiete abzubilden ist (BSG Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 29). Deshalb dürfen sie in eine Auswertung des qualifizierten Mietspiegels unter dem Blickwinkel des [§ 22 SGB II](#) nicht einfließen, unabhängig davon, ob sich in diesem Mietsegment (noch) eine nennenswerte Zahl an Wohnungen findet (BSG ebd). Dies wird vom schlüssigen Konzept des Sozialgerichts Berlin berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt dieses Konzept die Forderung des BSG, die Vergleichsmiete nicht aus einem schlicht arithmetischen Mittelwert zu bilden (BSG ebd RdNr 30). Vielmehr hält es das BSG ausdrücklich für zulässig, aus den Grundlagendaten für die Ermittlung eines qualifizierten Mietspiegels einen gewichteten arithmetischen Mittelwert nach Verteilung der in der Grundgesamtheit abgebildeten Wohnungen in den jeweiligen Bauklassen zu bilden (BSG ebd RdNr 32 unter Verweis auf Schifferdecker/Irgang/Silbermann, Archiv für Wissenschaft und Praxis der sozialen Arbeit 2010, 28; SG Berlin Urteil vom 30.6.2010, [S 174 AS 21949/07](#), juris RdNr 46). Ein solcher Mittelwert bietet die Gewähr, dass ein einzelner Wert für eine bestimmte Baualterklasse entsprechend seiner tatsächlichen Häufigkeit auf dem Markt in einen grundsicherungsrelevanten Mittelwert einfließt. Dabei erscheint es zulässig, einen Wert auf Grundlage der jeweiligen Mittelwerte der Rasterfelder zu bilden. Er bestimmt eine nach den weiteren Ausstattungsmerkmalen, die im Mietspiegel nicht schon in den Rasterfeldern ihren Niederschlag finden (Bad, Küche, Wohnung, Gebäude, Wohnumfeld), durchschnittliche Wohnung. Also gibt der Mittelwert sowohl die schlecht ausgestatteten Wohnungen in einer bevorzugten, einfachen Wohnlage als auch die gut ausgestatteten Wohnungen in sehr einfachen Wohnlagen (z B an einer Durchgangsstraße) wieder. Mit dem Mittelwert aus der einfachen Wohnlage werden schließlich auch schlechter ausgestattete Wohnungen in mittlerer und guter Wohnlage erfasst. Nach dieser Methode geht das schlüssige Konzept des Sozialgerichts Berlin vor.

Es geht ebenfalls entsprechend den Vorgaben des BSG davon aus, dass neben der Nettokaltmiete auch die angemessenen Betriebskosten i S des [§ 556 BGB](#) - mit Ausnahme der Heizkosten - abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt mit einzubeziehen sind (BSG Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 33). Es ergibt sich unter Auswertung der Daten des qualifizierten Berliner Mietspiegels von 2013 (Amtsblatt Nr. 21 vom 23.05.2013) eine angemessene Bruttokaltmiete für einen Einpersonenhaushalt von 349,50 EUR. Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2012 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Der Mietspiegel verweist selbst darauf, dass sich der Wohnungsmarkt in Berlin seit 2011 erheblich verändert hat. Vor diesem Hintergrund erscheint es dem Senat sachgerecht, für eine zeit- und realitätsgerechte Bewertung, wie sie das BVerfG bei der Bestimmung der Werte für das menschenwürdige Existenzminimum verlangt (BVerfG, Beschluss vom 23.07.2014, [1 BvL 10/12](#), [1 BvL 12/12](#), [1 BvR 1691/13](#), RdNr 76, 77) und die auch Maßstab für die Handhabung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit sein muss, die aus den Grundlagendaten für den Mietspiegel gewonnenen Erkenntnisse über die Kostenstrukturen bereits auch für Februar 2013 und nicht erst ab Veröffentlichung des Mietspiegels im Mai 2013 heranzuziehen. Maßgeblich ist grundsätzlich der Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung (BSG, Urteil vom 12.06.2013, [B 14 AS 60/12 R](#), RdNr 25), hier also der des Widerspruchsbescheides vom 20. Juni 2013. Zu diesem Zeitpunkt war der Mietspiegel 2013 bereits veröffentlicht. Da er aufgrund einer Datenerhebung zum 1. September 2012 erstellt wurde und auch die Grundlagendaten, die für das schlüssige Konzept zu diesem Bezugszeitpunkt erhoben wurden, für diesen Zeitpunkt Aussagekraft haben, erscheint nach den verfassungsrechtlichen Vorgaben geboten, die im Entscheidungszeitpunkt der Beklagten bekannten Daten zu berücksichtigen, soweit deren Aussagewert auch für den zu beurteilenden Zeitraum erhalten ist. Aussagewert haben die dem Mietspiegel 2013 zugrundeliegenden Daten für den 1. September 2012. Der Mietspiegel wurde erst im Mai 2013 erlassen. Für die WAV-Anpassung wurden die Daten für einen noch späteren Zeitpunkt rechtlich verbindlich gemacht. Vor diesem zeitlichen Hintergrund hat der Senat keinen Zweifel, dass diese Daten einen relevanten Aussagewert auch für Februar 2013, also einem Zeitraum zwischen Datenerhebung und Erlass des Mietspiegels liefern. Aus Sicht des Senats stellt es keine zeit- und realitätsgerechte Bestimmung der existenzsichernden Bedarfe für KdUH für den Fall der Klägerin dar, Daten aus 2010 (für den Mietspiegel 2011) noch für Februar 2013 heranzuziehen, obwohl im Zeitpunkt der Entscheidung der Beklagten aktuellere, den erheblichen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt eher Rechnung tragende Werte bekannt waren. Es kommt deshalb im vorliegenden Fall im Rahmen des schlüssigen Konzepts auf die dem Mietspiegel 2013 zugrundeliegenden Daten und nicht auf die deutlich früher erhobenen und tatsächlich überholten für den Mietspiegel 2011 an.

Nach diesen Daten ist im Falle der Klägerin bei Gesamtbetrachtung eine Bruttokaltmiete von 349,50 EUR als angemessen anzusehen. Entsprechend den Vorgaben des BSG sind die Heizkosten getrennt von den Unterkunftskosten zu bestimmen (BSG, Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 35 mwN).

Die Unterkunftskosten der Klägerin ohne Heizkosten betragen 343,94 EUR (Nettokaltmiete 243,94 EUR + Betriebskostenvorauszahlung 50,00 EUR + Umlage WU 50,00 EUR) und sind damit bei einer Angemessenheitsgesamtbetrachtung angemessen. Die Umlage WU zählt zu den Unterkunftskosten und prägt ebenfalls den Unterkunftsbedarf der Klägerin. Das von der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung (BSG vom 22.09.2009, [B 4 AS 8/09 R](#), RdNr 18 ff) geforderte Verfahren der Kostensenkung bei Beanstandung einer bestimmten (einzelnen)

Unterkunftskosten-Position wurde von der Beklagten nicht durchgeführt. Darauf konnte auch nicht im Hinblick auf den Umstand, dass es nicht um eine bereits vorhandene, sondern erst zu beziehende Wohnung ging verzichtet werden. Insofern war die Beklagte unter Berücksichtigung der Vorgaben des BSG gehalten, der Klägerin den eigenen Rechtsstandpunkt und das von ihr befürwortete Vorgehen gegenüber dem Vermieter in einer Weise zu verdeutlichen, die die hilfebedürftige Klägerin zur Durchsetzung ihrer Rechte gegenüber dem Vermieter in die Lage versetzt haben würde. Dies ist nicht geschehen. Der Hinweis, die Übernahme der Umlage WU werde nicht erfolgen, in Zusicherung und Bewilligungsbescheid genügt dafür nicht. Anhaltspunkte dafür, dass die Klägerin von ihrer Vorbildung her die entsprechenden Kenntnisse auch ohne Hinweise der Beklagten gehabt haben könnte, gibt es nicht. Die Erteilung einer Zusicherung unter gleichzeitiger Aussparung von Kostenanteilen für die Unterkunftskosten war rechtswidrig. Für derartige reduzierte Zusicherungen gibt es keine Befugnis.

Zur Überzeugung des Senats ist die Umlage WU ein Anteil der Kosten für die Unterkunft, dem die Klägerin ernsthaft und rechtmäßig ausgesetzt war.

Nach dem Wortlaut des [§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) sind maßgeblich die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft bis zur Grenze der Angemessenheit. In diesem Rahmen besteht damit grundsätzlich ein Anspruch auf Übernahme der vollständigen tatsächlichen Kosten (BSG, Urteil vom 07.05.2009, [B 14 AS 14/08 R](#), RdNr 20). Diese umfassen alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben.

Der Hilfebedürftige – und so hier die Klägerin – kann in einem Fall, in dem die geltend gemachte Umlage WU notwendiger Bestandteil der Miete ist, der Zahlungsverpflichtung regelmäßig nicht ausweichen. Eine gesonderte Kündigung für die Umlage oder ein Abschluss des Mietvertrages ohne die von der Vermieterin geltend gemachte Umlage kamen nicht in Betracht. Alternativen hatte die Beklagte der obdachlosen Klägerin nicht aufgezeigt und waren nicht offensichtlich.

Bei der streitgegenständlichen Umlage handelt es sich um im Einzelfall angemessene Kosten, welche als Kaltmiete zu bewerten sind. Abzustellen ist dabei auf die vertragliche Regelung und deren Auslegung. Es handelte sich um eine von der Vermieterin für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingung ([§ 305 Abs 1 BGB](#)). Auf diese sind die Vorgaben des BGB zur Wirksamkeit von AGB anzuwenden, insbesondere [§§ 305c](#) und [307 BGB](#). Die letztgenannte Vorschrift besagt:

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. 2 Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist. (2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung 1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder 2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist. (3) 1 Die Absätze 1 und 2 sowie die §§ 308 und 309 gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. 2 Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.

Keine Voraussetzung ist erfüllt. Eine unangemessene Benachteiligung ist unter keinem Gesichtspunkt erkennbar.

Dazu kommt es zunächst auf den Inhalt der Vertragsbedingung an. Deren Auslegung muss als allgemeine Geschäftsbedingung mit Rücksicht auf den durchschnittlichen Empfängerhorizont der Zielgruppe einheitlich und objektiv erfolgen (BSG, Beschluss vom 30.09.2015 – [B 3 KR 40/15](#) unter Hinweis auf BGH Z 124, 263). Die Auslegung hat hier ausgehend von der Zielgruppe, Regelungszusammenhang und vom Wortlaut folgendes zu berücksichtigen: dass es sich um eine Klausel in einem Untermietvertrag handelte, dass die Regelung als "Umlage" für eine "Unterbringung" von "Wohnungslosen" bezeichnet und dass die Vermieterin als Leistungserbringer im Rahmen der Sozialhilfe tätig wurde.

Aus der Bezeichnung der Umlage "Wohnungslosenunterbringung" erschließt sich der Zielgruppe der Klausel, dass es um die Kosten für die Unterbringung von Wohnungslosen geht und gerade den Bemühungen und Kosten für die besondere Situation der Unterbringung von Obdachlosen Rechnung tragen soll. Dass die Untervermieterin als Leistungserbringer im Rahmen der Sozialhilfe tätig wurde, macht das nicht am Gewinn orientierte Anliegen deutlich, gerade diese Zielgruppe der Wohnungslosen unterzubringen. Diese Umstände und Aspekte der Auslegung sind für den durchschnittlichen Empfängerhorizont der Zielgruppe zu erkennen. Die Formulierung ist auf deren Situation zugeschnitten. Es geht um die Unterbringung von Obdachlosen, die eigene Erfahrungen damit haben, wie schwer eine Unterkunft ohne die Bemühungen der Vermieterin zu erlangen ist. Schließlich ist aus Wortlaut und Kontext zu erkennen, dass der Kaltmietenanteil vereinbart wird, der der Untervermietung zuzuordnen ist, da es um die Kosten für die Unterkunft ("Unterbringung") unmittelbar geht. Ausgewiesen ist im Vertrag die Kaltmiete, die der Hauptvermieter verlangt, und sonst kein anderer Kaltmietenanteil, der der Untervermietung zuzuordnen wäre. Nur um diesen handelt es sich daher bei der Umlage nach Vertragsstruktur und -auslegung. Sie ist als Teil der Miete daher auch Teil der leistungsbegründenden KdHU. Ob dabei die Untervermietungskosten separat ausgewiesen werden und mit welcher Bezeichnung oder ob eine einheitliche Kaltmiete und Berücksichtigung der Anmietungskaltmiete im Vertrag mit dem Mieter vereinbart wird, ist aus grundsicherungsrechtlicher Sicht unerheblich.

Vor diesem Hintergrund wurde die Klausel wirksam Vertragsbestandteil, denn es handelt sich nicht um eine überraschende Klausel im Sinne von [§ 305c BGB](#). Die Vorschrift lautet: (1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, werden nicht Vertragsbestandteil. (2) Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders.

Hier ist die textliche Gestaltung in Fettdruck und bei den weiteren Mietkosten, so dass die Klausel nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags nicht so ungewöhnlich ist, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht. Auch ist nicht ungewöhnlich, dass eine Untervermieterin dieser Zielgruppe zusätzliche Mietkosten für die Erlangung und Sicherung der Unterkunft für Wohnungslose beansprucht, da die Zielgruppe die Probleme ihrer Unterbringung kennen.

Die Vertragsbedingung stellt sich vor dem dargestellten Auslegungsergebnis auch nicht als unangemessene Benachteiligung im o.g. Sinne von [§ 307 BGB](#) dar. Soweit dadurch Kosten entstehen, die auf einem konkreten Wohnungsmarkt sonst nicht erscheinen, lässt sich dies unter dem Aspekt der Angemessenheit grundsicherungsrechtlich erfassen. Ggf. wären bei Überschreitung der abstrakten Angemessenheitsgrenzen die sozialen Aspekte im Rahmen der Prüfung der konkreten Angemessenheit des Näheren zu würdigen. Dies ist aber in einem Fall wie dem vorliegenden nicht nötig, weil schon unter Berücksichtigung der zusätzlichen Untervermietungskosten die Angemessenheitsgrenze nicht überschritten wird. Die Klägerin konnte im vorliegenden Fall die mietvertraglich geltend gemachte Umlage WU als notwendigen Bestandteil der Miete nicht vermeiden. Es handelte sich um einen unausweichlichen Kostenfaktor. Ein Abschluss des Untermietvertrages ohne die Umlage WU oder eine gesonderte Kündigung für die Umlage oder auch nur eine von der Kaltmiete losgelöste Betrachtung kommt grundsicherungsrechtlich nicht in Betracht. Eine scheingeschäftliche Gestaltung ist insbesondere unter Berücksichtigung des gemeinnützigen Charakters der Arbeit der Vermieterin nicht anzunehmen. Anhaltspunkte dafür, dass die aus Sicht der Mietvertragsparteien unausweichliche Umlage WU wegen kollusiven Zusammenwirkens von Mieter und Vermieter zum Nachteil des Grundsicherungsträgers unwirksam sein könnte, bestehen nicht.

Unerheblich ist, wie hoch der Quadratmetermietpreis ist, da die WAV nicht anzuwenden ist und das auf Grundlage der ständigen BSG-Rechtsprechung entwickelte schlüssige Konzept der Kammern des Sozialgerichts Berlin dies bei Anwendung der Produkttheorie nicht prüft.

Die Bruttokaltmiete ist daher unter Berücksichtigung der Umlage WU als angemessen anzusehen und vollständig zu übernehmen. Dadurch erhöht sich die Gesamtleistung für die KdUH, denn auch die Heizkosten sind mit der Heizkostenvorauszahlung von 33,50 EUR angemessen.

Auszugehen ist dabei zunächst von den tatsächlichen Kosten. Diese Kosten, die in Höhe der Heizkostenvorauszahlung 33,50 EUR betrugen, sind gemäß der ab Januar 2011 geltenden Fassung von §§ 19, 20, 21 nicht mehr um die Warmwasserkosten zu bereinigen, wenn die Warmwassererzeugung nicht dezentral ([§ 21 Abs 7 Satz 1 SGB II](#)) erfolgt, wie im vorliegenden Fall. Die tatsächlichen (bereinigten) Kosten für Heizung sind jedenfalls solange als angemessen von der Beklagten zu übernehmen, wie der nach der Rechtsprechung des BSG maßgebliche Grenzwert des Bundesweiten Heizkostenspiegels als Indizwert für eine Unangemessenheit nicht überschritten wird (BSG Urteil vom 19.10.2010, [B 14 AS 50/10 R](#), RdNr 36 mwN). Die Heizkostenvorauszahlung im Fall der Klägerin kommt nicht in die Nähe der danach maßgeblichen Grenzwerte. Insoweit besteht auch Einigkeit zwischen den Beteiligten.

Die Einwendung nach [§ 22 Abs 5 Satz 1 SGB II](#) gegen einen Anspruch auf Gewährung von Leistungen für KdUH besteht nicht. Nach dieser Regelung werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Eine solche Zusicherung ist bei adressatenorientierter Auslegung des Zusicherungsschreibens der Beklagten vom 29. Januar 2013 erfolgt. Insoweit folgt der Senat den zutreffenden Gründen des Sozialgerichts Berlin und sieht gemäß [§ 153 Abs 2 SGG](#) von einer weiteren Darstellung der Entscheidungsgründe ab. Da es sich bei der Zusicherung nach [§ 22 Abs 5 SGB II](#) um einen Verwaltungsakt handelt (Luik aaO RdNr 178), und die Zusicherung für die Beteiligten bindend geworden ist, hat eine Prüfung der Voraussetzungen der Erteilung der Zusage durch den Senat nicht mehr zu erfolgen. Im Übrigen ist die Einwendung des [§ 22 Abs 5 Satz 1 SGB II](#) wegen ihres erheblichen Eingriffscharakters (vgl Luik aaO RdNr 171) strikt auszulegen, so dass allein das Vorliegen der Zusicherung die Einwendung ausschließt. Der Vertrag ist erst nach Erteilung der Zusicherung abgeschlossen worden.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 Abs 1 SGG](#) und berücksichtigt den Erfolg der Rechtsverfolgung durch die Klägerin.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen hierfür ([§ 160 Abs 2 Nr 1 und 2 SGG](#)) nicht vorliegen. Der Senat weicht nicht von höchstrichterlich erkannten Rechtssätzen ab. Grundsätzliche Bedeutung besteht nicht, weil es lediglich um die Anwendung bereits höchstrichterlich herausgearbeiteter rechtlicher Maßstäbe auf den Einzelfall ging.

Rechtskraft

Aus

Login

BRB

Saved

2016-09-15