

L 9 AS 239/08

Land
Hessen
Sozialgericht
Hessisches LSG
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung
9
1. Instanz
SG Darmstadt (HES)

Aktenzeichen
S 20 AS 727/07

Datum
17.04.2008

2. Instanz
Hessisches LSG

Aktenzeichen
L 9 AS 239/08

Datum
20.12.2010

3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum

-
Kategorie
Urteil

Leitsätze

1. Leistungen für Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenze durch den Grundsicherungsträger muss auf der Grundlage eines überprüfbaren "schlüssigen Konzepts" erfolgen (vgl. BSG, Urteile vom 18. Juni 2008 - B [14/7b AS 44/06 R](#) - und vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -).

2. Ein Konzept, das bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze lediglich die teuerste und die preiswerteste aller der Datenerhebung zugrunde liegenden Wohnungen berücksichtigt, ist nicht schlüssig.

3. Fehlt es an einem schlüssigen Konzept, sind vom Grundsicherungsträger die tatsächlichen Aufwendungen des Hilfebedürftigen bis zur Höhe der durch einen Zuschlag (10%) maßvoll erhöhten Tabellenwerte nach [§ 8 WoGG](#) a.F. (vgl. BSG, Urteile vom 2. Juli 2009 - [B 14 AS 33/08 R](#) - und vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -) zu übernehmen.

I. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Sozialgerichts Darmstadt vom 17. April 2008 wird zurückgewiesen.

II. Die Beklagte hat dem Kläger seine notwendigen außergerichtlichen Kosten des Berufungsverfahrens zu erstatten.

III. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt von der Beklagten im Berufungsverfahren noch höhere Kosten der Unterkunft für die Zeit vom 1. Juli 2007 bis zum 31. Dezember 2007.

Der Kläger bezieht von der Beklagten Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) seit dem 1. Januar 2005. Er ist alleinstehend und bewohnt eine 68,12 m² große Wohnung.

Mit Bescheid vom 22. Dezember 2004 bewilligte die Beklagte dem Kläger Leistungen in Höhe von monatlich 876,55 Euro für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis zum 28. Februar 2005. Auf die Kosten der Unterkunft und Heizung entfielen 531,55 Euro (Grundmiete 400,55 Euro, Vorauszahlungen auf die Betriebskosten 91,00 Euro und auf die Heizkosten 83,00 Euro). Gleichzeitig forderte die Beklagte den Kläger zur Senkung der nicht angemessenen Unterkunftsstellen auf. Im Fall des Klägers betrage die angemessene Miete nach der Tabelle zu [§ 8 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) einschließlich Nebenkosten 370,00 Euro. Die Unterkunftsstellen seien in tatsächlicher Höhe nur noch für sechs Monate anzuerkennen.

In der Folgezeit bewilligte die Beklagte dem Kläger Leistungen in dem bisherigen Umfang, und zwar mit Bescheid vom 22. Juni 2005 für die Zeit vom 1. Juli 2005 bis zum 31. Dezember 2005 und mit Bescheid vom 9. Dezember 2005 für die Zeit vom 1. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2006. Mit Änderungsbescheid vom 26. Januar 2006 bewilligte die Beklagte Leistungen für die Zeit vom 1. März 2006 bis zum 30. Juni 2006 nur noch in Höhe von 760,00 Euro. Der Kläger sei mit Bescheid vom 22. Dezember 2004 aufgefordert worden, seine Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß von bis zu 370,00 Euro zu senken. Da er keine ausreichenden Bemühungen nachgewiesen habe, würden die Leistungen nun gekürzt. Aufwendungen für Unterkunft und Heizung wurden nur noch in Höhe von 415,00 Euro anerkannt. Dem dagegen eingelegten Widerspruch half die Beklagte mit Änderungsbescheid vom 20. April 2006 ab und gewährte für die Zeit vom 1. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2006 Leistungen in der zuvor gewährten Höhe von 876,55 Euro monatlich.

Mit Schreiben vom 20. April 2006 forderte die Beklagte den Kläger erneut zur Senkung seiner Unterkunftskosten auf. Sollte der Kläger keine ausreichenden Bemühungen um angemessenen Wohnraum nachweisen, würden die Unterkunftskosten ab dem 1. Juli 2006 auf die Höhe der angemessenen Kosten von 370,00 Euro einschließlich Nebenkosten gesenkt.

Mit Bescheid vom 23. Juni 2006 bewilligte die Beklagte dem Kläger Leistungen in Höhe von monatlich 760,00 Euro für die Zeit vom 1. Juli 2006 bis zum 31. Dezember 2006. Auf die Kosten der Unterkunft und Heizung entfielen dabei 415,00 Euro. Zur Begründung wies Beklagte darauf hin, es könnten nur noch angemessene Unterkunfts- und Heizkosten berücksichtigt werden. Gegen diesen Bescheid erhob der Kläger mit Schriftsatz vom 7. Juli 2006 Widerspruch, den er damit begründete, er habe sich auf dem Wohnungsmarkt umgesehen, habe aber keine günstigere Wohnung finden können. Dazu legte er verschiedene Zeitungsannoncen vor. Mit Schreiben vom 12. September 2006 forderte die Beklagte den Kläger auf, nähere Angaben zu den Zeitungsangeboten zu machen und nachzuweisen, dass er sich bei den Wohnungsämtern der Region wohnungssuchend gemeldet und Kontakt zu verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften aufgenommen habe. Der Kläger ließ dieses Schreiben unbeantwortet.

Mit Widerspruchsbescheid vom 14. November 2006 wies die Beklagte den Widerspruch des Klägers zurück. Es seien nur noch 370,00 Euro Grundmiete und 45,00 Euro Heizkosten zu berücksichtigen. Die Höhe der Grundmiete entspreche dem Wert der Tabelle zum Wohngeldgesetz. Die Heizkosten entsprächen dem für einen Einpersonenhaushalt angemessenen Kosten. Die von dem Kläger vorgelegten Zeitungsartikel reichten nicht aus, um hinreichende Bemühungen zur Anmietung einer angemessenen Unterkunft zu belegen.

Gegen den Bescheid vom 23. Juni 2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 14. November 2006 hat der Kläger mit beim Sozialgericht Darmstadt am 11. Dezember 2006 eingegangenen Schriftsatz vom 8. Dezember 2006 Klage erhoben (S 20 AS 808/06).

Mit Bescheid vom 8. Dezember 2006 bewilligte die Beklagte dem Kläger Leistungen in Höhe von monatlich 760,00 Euro für die Zeit vom 1. Januar 2007 bis zum 30. Juni 2007. Auch gegen diesen Bescheid erhob der Kläger mit Schreiben vom 28. Dezember 2006 Widerspruch, den die Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 11. Januar 2007 zurückwies. Gegen diesen Bescheid vom 8. Dezember 2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 11. Januar 2007 hat der Kläger am 15. Februar 2007 Klage erhoben (S 20 AS 131/07).

Am 5. Juni 2007 beantragte der Kläger die Fortzahlung der Leistungen ab 1. Juli 2007. Zu dem zuletzt genannten Zeitpunkt verfügte der Kläger über eine Lebensversicherung (Nr. 2.6 820 249.92, Versicherungsbeginn 1. März 1984) und eine Vermögensbildungsversicherung (Nr. xxxxx, Versicherungsbeginn 1. Mai 1984) bei der YZ. Lebensversicherung AG. Ausweislich der Bescheinigungen der Versicherungsgesellschaft vom 1. Juni 2010 betrugen die Rückkaufswerte einschließlich Überschussanteile zum 1. Juli 2007 für die Lebensversicherung 6.921,40 Euro und für die Vermögensbildungsversicherung 2.576,00 Euro. Nach einer weiteren Bescheinigung der Versicherungsgesellschaft vom 26. August 2010 waren zum 1. Juli 2007 auf den Lebensversicherungsvertrag insgesamt 10.813,56 Euro und auf den Vermögensbildungsversicherungsvertrag insgesamt 7.392,02 Euro eingezahlt worden.

Mit weiterem Bescheid vom 13. Juni 2007 bewilligte die Beklagte dem Kläger Leistungen in Höhe von monatlich 762,00 Euro für die Zeit vom 1. Juli 2007 bis zum 31. Dezember 2007. Auf die Kosten der Unterkunft und Heizung entfielen erneut 415,00 Euro. Gegen diesen Bescheid erhob der Kläger mit Schreiben vom 21. Juni 2007 Widerspruch, den die Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 7. August 2007 zurückwies. Gegen diesen Bescheid vom 13. Juni 2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 7. August 2007 hat der Kläger am 7. Dezember 2007 beim Sozialgericht Klage erhoben ([S 20 AS 727/07](#)).

Das Sozialgericht hat die Klagen am 17. April 2008 gemeinsam verhandelt. Die Verfahren S 20 AS 808/06 und S 20 AS 131/07 wurden durch Vergleich beendet.

Zur Begründung der vorliegenden Klage ([S 20 AS 727/07](#)) hat der Kläger vorgetragen, die Grundmiete für seine Wohnung sei mit einem Quadratmeterpreis von 5,88 Euro für A Stadt Verhältnisse sehr günstig. Außerdem sei die von der Beklagten herangezogene Wohngeldtabelle nach einer Entscheidung des BSG vom 7. November 2006 veraltet. Schließlich habe die Beklagte bei der Bestimmung der Angemessenheitsgrenze nicht die erforderliche konkrete Analyse des Wohnungsmarktes vorgenommen. Der Kläger bezweifle, dass mit dem von der Beklagten berücksichtigen Kosten der Unterkunft und Heizung von 415,00 Euro in A-Stadt angemessener Wohnraum zu finden und von einem SGB II-Empfänger anzumieten sei. Nach einer von dem Kläger vorgelegten Mietbescheinigung beläuft sich die Miete für die Wohnung des Klägers seit dem 4. Oktober 2007 auf 551,55 Euro (Grundmiete 400,55 Euro, Vorauszahlungen für Betriebskosten 85,00 Euro und für Heizkosten 66,00 Euro).

Die Beklagte ist dem Vortrag des Klägers entgegengetreten. Die Gesamtkosten der Wohnung des Klägers seien - unabhängig vom Quadratmeterpreis - unangemessen. Im Raum B-Stadt/A-Stadt seien auch genügend angemessene Ein-Zimmer-Wohnungen verfügbar. Die Beklagte verweise dazu auf Ausdrücke von Immobilien-Scout. Die Heizkosten seien nur in Höhe von 45,00 Euro zu berücksichtigen. Dieser Betrag ergebe sich aus den angemessenen Heizkosten entsprechend der Richtlinien der Beklagten (0,90 Euro x 45 m²). Zur Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten beruft sich die Beklagte auf die ab 1. Juli 2007 geltenden Richtlinien des Kreises QQ., die den aktuellen Wohnungsmarkt widerspiegeln. Im Ergebnis entsprächen die in der Richtlinie festgelegten Werte den Werten der Tabelle zu ([§ 8 WoGG](#)). In der Erläuterung zur Richtlinie wird dazu aufgeführt, die Datenerhebung habe gerade gezeigt, dass die in der Tabelle enthaltenen Werte bei der Bestimmung der Angemessenheitsgrenze eigentlich noch unterschritten werden müssten, weil genügend günstigerer Wohnraum zur Verfügung stehe. Allerdings habe die Beklagte vor Erlass der Richtlinie zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze die Werte der Tabelle zur Grunde gelegt. Da die Hilfebedürftigen nun nicht benachteiligt werden sollten, würden die Werte der Tabelle weiter angewandt. Nach Anlage 1 zur Richtlinie wurde bei der Datenerhebung die angemessene Kaltmiete pro Quadratmeter in den einzelnen Kommunen derart ermittelt, dass in verschiedenen Kategorien Preisspannen für Quadratmeterpreise zusammengestellt wurden. Dabei handelte es sich zunächst um die Kategorie "Kaltmiete Kommunen", in der Mieten für kommunale Wohnungen zusammengestellt wurden. Weiterhin gibt es die "Kaltmiete Aktenauswertung", in der die Mieten von Hilfebedürftigen zusammengestellt wurden, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Richtlinie aktuell von der Beklagten Leistungen bezogen. Daneben bestehen verschiedene Kategorien für einzelne Wohnungsbaugesellschaften, in der wiederum die Daten bestehender Mietverträge wiedergegeben werden, die auf entsprechenden Mitteilungen der Wohnungsbaugesellschaften beruhen. Schließlich besteht noch die Kategorie "Kaltmiete Anzeigen, Internet". Dieser liegt eine entsprechende Auswertung aktueller Wohnungsangebote zu Grunde. Alle Kategorien übergreifend hat die Beklagte sodann eine Preisspanne ermittelt. Im Anschluss hat sie von der höchsten ermittelten Miete die niedrigste Miete abgezogen. Von diesem Wert ist ein

Anteil in Höhe von 33,33 % bestimmt worden. Zu diesem Wert ist schließlich die niedrigste Miete hinzugerechnet worden. Zur Erläuterung findet sich der Hinweis, dass die Berechnung auf der Annahme beruhe, Wohnungen mit einfacher Ausstattung befänden sich in dem unteren Drittel des Wohnungsmarktes, ausgehend vom niedrigsten ermittelten Wert. Zur Frage der Höhe der

Heizkosten hat die Beklagte vorgetragen, sie sei nicht zur Übernahme der Vorauszahlungen verpflichtet, weil sich aus den Abrechnungen für die Jahre 2004 und 2005 jeweils ein Guthaben hinsichtlich der Heizkosten ergeben habe.

Mit Urteil vom 17. April 2008 hat das Sozialgericht den Bescheid der Beklagten vom 13. Juni 2007 in Gestalt des Widerspruchbescheides vom 7. August 2007 abgeändert und die Beklagte verurteilt, dem Kläger für die Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2007 Kosten der Unterkunft in Höhe von 407,00 Euro zuzüglich 66,06 % der von dem Kläger im betreffenden Zeitraum seinem Vermieter geschuldeten Vorauszahlung für die Heizkosten zu gewähren. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat das Sozialgericht ausgeführt, die zulässige Klage sei teilweise begründet. Der Kläger habe einen Anspruch auf höhere Unterkunfts-kosten, als von der Beklagten zugestanden. Die von der Beklagten in Bezug genommene Richtlinie sei nicht geeignet, die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu bestimmen. Das Gericht sei nicht davon überzeugt, dass die Richtlinie tatsächlich das aktuell den Hilfeempfängern zur Verfügung stehende Wohnungsangebot im unteren Bereich des Wohnungsmarktes abbilde. Dagegen spreche bereits, dass die Berechnung der Richtlinie bzw. die Auswertung der herangezogenen Datengrundlage nicht nachvollzogen werden könne. Aus der Sicht des Gerichts liege es auf der Hand, das bei der in der Richtlinie dargestellten Berechnung der aktuelle Wohnungsmarkt im unteren Segment schon deswegen nicht der Realität entsprechend abgebildet werde, weil nicht berücksichtigt werde, wie viele Wohnungen in den unterschiedlichen Preiskategorien zur Verfügung stünden. So sei es etwa möglich, dass im unteren Bereich der ermittelten Preisspanne, die der Berechnung zu Grunde liege, nur eine einzige Wohnung existiere und sich alle anderen Mieten im Bereich der Höchstwerte befänden. Diese Konstellation führe bei der dargelegten Berechnung zu keinem anderen Ergebnis als bei der Konstellation einer gleichmäßigen Verteilung der Wohnungen über die gesamte Preisspanne. Es leuchte unmittelbar ein, dass auf diese Weise der aktuelle Wohnungsmarkt im Sinne der den Hilfebedürftigen tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungen nicht ermittelt werden könne.

Weiterhin sei zu beanstanden, dass in keiner Weise ersichtlich sei, wie viele Wohnungen in den einzelnen Rubriken ausgewertet worden seien. Es könne daher nicht beurteilt werden, ob die im Rahmen einer Rubrik ausgewerteten Daten statistisch repräsentativ seien. Es sei auch in der Rubrik der Wohnungsanzeigen nicht ersichtlich, in welchem Zeitraum die Anzeigen ausgewertet worden seien. Außerdem habe die Terminsbevollmächtigte der Beklagten in der mündlichen Verhandlung zwar ausgeführt, der Wohnungsmarkt würde fortlaufend geprüft und die Richtlinie ggf. entsprechend angepasst, was bislang noch nicht notwendig gewesen sei. Es sei aber nicht ersichtlich und könne daher durch das Gericht nicht überprüft werden, in welchen Abständen und in welchem Umfang die Überprüfung des Wohnungsmarktes erfolge. Ferner seien die Daten auch deswegen "verfälscht", weil die Quadratmeterpreise augenscheinlich einheitlich für alle Wohnungsgrößen ermittelt worden seien. Es sei aber anzunehmen, dass sich die Quadratmeterpreise großer und kleiner Wohnungen nicht unerheblich unterschieden.

Unabhängig davon sei zu beanstanden, dass ganz überwiegend in den unterschiedlichen Rubriken Bestandsmieten betrachtet worden seien. Dies gelte nicht nur für die Rubrik "Kaltmiete Anzeigen, Internet". Bestandsmieten sagten nichts darüber aus, ob eine entsprechende Wohnung aktuell zum gleichen Preis neu angemietet werden könne. Auch wenn nicht in jeden Fall von einem Anstieg der Mietpreise im Falle einer Neuvermietung auszugehen sei, sei jedenfalls die Gefahr offensichtlich, dass im Falle einer Neuvermietung eine andere Miete angesetzt würde als die bestehende Bestandsmiete. Dies werde noch umso augenfälliger, wenn man berücksichtige, dass gerade besonders günstigere Wohnungen im Fall des Auszugs des Mieters oftmals grundlegend saniert und dann zu einem deutlich höheren Preis angeboten würden (Bezugnahme auf LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 24. April 2007 - [L 7 AS 494/05](#)). Auch die Tabelle der Beklagten weise auf diese Problematik hin. So lägen nämlich die in der Rubrik "Kaltmiete Anzeigen, Internet" genannten Werte beinahe durchweg über den Werten der anderen Rubriken.

Schließlich sei der Ansatz von Pauschalwerten bei den Neben- und Heizkosten nicht mit der Rechtslage vereinbar. Heizkosten seien in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Es sei insoweit auf die Festsetzung im Mietvertrag oder auf die Vorauszahlungsfestsetzungen der Energieversorgungsunternehmen abzustellen, für die eine Vermutung der Angemessenheit spreche, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten vorlägen. Die Anwendung von Pauschalbeträgen sei damit nicht vereinbar (Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Hess. LSG). Allerdings seien die tatsächlichen Heizkosten nur anteilig im Verhältnis der angemessenen (hier 45 m²) zu der tatsächlichen Wohnfläche (hier 68,12 m²) zu übernehmen (Hinweis auf Hess. LSG, Beschluss vom 23. Juli 2007 - [L 9 AS 91/06 ER](#) -). Im vorliegenden Fall bedeute dies, dass die Beklagte 66,06 % der Vorauszahlungen für die Heizkosten zu gewähren habe.

Im Ergebnis bestünde für A-Stadt weder ein qualifizierter Mietspiegel noch sei die Richtlinie der Beklagten als vergleichbare Datenbank heranzuziehen. Auch wenn die Ermittlung des entscheidungserheblichen Sachverhalts nach [§ 20 Sozialgesetzbuch Zehntes Buch \(SGB X\)](#) Aufgabe des Leistungsträgers sei, habe dies nicht zur Folge, dass wegen der aus der Sicht des Gerichts unzureichenden Ermittlungen der Beklagten zur Feststellung der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung die tatsächlichen Kosten zu übernehmen wären. Denn nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) seien außer in dem hier nicht einschlägigen Fall des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) nur die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Daher obliege es dem Gericht, die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zu bestimmen. Das LSG Niedersachsen-Bremen habe in einem Verfahren (Urteil vom 24. April 2007 - [L 7 AS 494/05](#) -) umfangreiche Ermittlungsbemühungen zum marktüblichen Mietzins für Wohnungen angestellt. Dabei habe sich herausgestellt, dass der Wohnungsmarkt insbesondere für Wohneinheiten mit geringem Ausstattungskomfort - sehr vielschichtig sei. Es habe sich insbesondere gezeigt, dass günstiger Wohnraum, sobald er frei werde, oftmals einer grundlegenden Modernisierung bedürfe und unterzogen werde und anschließend zu anderen Bedingungen weitervermietet werde. Die Erfahrungen des LSG Niedersachsen-Bremen in dem betreffenden Fall zeigten nach Auffassung des Gerichts, dass die Vernehmung von Mitarbeitern von Wohnungsbaugesellschaften und Großvermietern sowie die Beiziehung von statistischen Unterlagen und anderen Berichten zur Grundstücks- und Wohnungsmarktlage ungeeignet seien, um den örtlichen Wohnungsmarkt, die örtliche Vergleichsmiete und die angemessene Miete im Sinne des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) zu bestimmen. Auch eine reine Auswertung aktueller Zeitungsannoncen sei nach dem überzeugenden Ausführungen des LSG Niedersachsen-Bremen, dem sich das Gericht anschließe, als kritisch zu beurteilen, weil die Annoncen z. B. keinen Aufschluss über die Ausstattung der Wohnung oder des Hauses ermöglichen und damit keine zuverlässigen Erkenntnisse daraus abzuleiten seien. Vor diesem Hintergrund sehe sich das Gericht nicht veranlasst, derartige Sachverhaltsermittlungen im vorliegenden Verfahren anzustellen. Denn ungeeignete Ermittlungen müssten im

Rahmen der gerichtlichen Amtsermittlung nicht durchgeführt werden. Das Gericht schließe sich daher der Auffassung des LSG Niedersachsen-Bremen sowie der 16. Kammer des SG Darmstadt (Urteil vom 4. März 2008 - S 16 AS 700/06) an, wonach in Kenntnis der Unvollkommenheit die Tabelle zu [§ 8 WoGG](#) bei Abwesenheit eines qualifizierten Mietspiegels oder anderer vergleichbarer Mietdatenbanken die valideste Erkenntnisquelle für die Angemessenheit der örtlichen Wohnkosten darstelle. Für die Validität dieser Erkenntnisquelle spreche, dass sie nicht nur einen normaktiven Ansatzpunkt beinhalte, sondern auch auf Grund breiter empirischer Datenerhebungen, nämlich der zu [§ 35 WoGG](#) erstellten Wohngeldstatistik, gebildet worden sei. Es sei daher auf die Tabellenwerte zu [§ 8 WoGG](#) zurückzugreifen. Um möglichen Unbilligkeiten, die einer Pauschalierung immer innewohnen, vorzugreifen, sei ein Aufschlag von 10 % auf diese Werte zu gewähren. Zur Vermeidung der der Pauschalierung innewohnenden Unbilligkeiten sei ferner zur Überzeugung des Gerichts die rechte Spalte des [§ 8 WoGG](#) anzuwenden. Eine Differenzierung nach Bezugsfertigkeit der Wohnung erscheine nicht angezeigt, weil die Bezugsfertigkeit oftmals nicht ausschlaggebend für den Wert bzw. die Qualität einer Wohnung sei. Der Wohnraum in Altbauten sei gerade in den letzten Jahren und Jahrzehnten häufig modernisiert und saniert worden und erreiche bzw. überschreite nicht selten die Preisstufe einer Neubauwohnung. Das Abstellen nur auf die rechte Spalte der Wohngeldtabelle habe den Vorteil, dass es beim Fehlen anderer Erkenntnismöglichkeiten nur eine einheitliche Angemessenheitsgrenze je nach Haushaltsgröße gebe. Schließlich trage die Anwendung dieser Tabellenspalte dem Umstand Rechnung, dass die Nachfrage nach kleineren Wohnungen im unteren Preissegment steige.

Da A-Stadt nach [§ 8 Abs. 4 WoGG](#) i. V. m. der Liste der Mietenstufen der Gemeinden in die Mietenstufe 6 eingruppiert sei, sei im örtlichen Bereich von A-Stadt für einen Einpersonenhaushalt eine Bruttokaltmiete (Grundmiete zuzüglich Nebenkosten) von 407,00 Euro (370,00 Euro zuzüglich 10 %) als noch angemessen anzusehen. Einen Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung habe der Kläger nicht. Die Voraussetzungen des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) lägen nicht vor. Die Vorschrift normiere eine Verpflichtung des Hilfebedürftigen zu Bemühungen um eine Kostensenkung. Nach den Angaben des Klägers in der mündlichen Verhandlung habe dieser bei Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften nach Wohnungen zwischen 45 und 50 m² gefragt. Außerdem habe der Kläger nach seinen Angaben Zeitungsartikel durchgesehen und nach Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 45 und 50 m² gesucht. Ferner habe er der Beklagten, wie sich aus der Verwaltungsakte ergebe, Zeitungsannoncen vorgelegt, allerdings keine näheren Angaben dazu gemacht, etwa, wann er bei den betreffenden Vermietern wegen der Wohnung nachgefragt habe. Auf die entsprechende Aufforderung der Beklagten im Verwaltungsverfahren, nähere Angaben zu den Zeitungsangeboten zu machen und nachzuweisen, dass er sich bei den Wohnungsämtern der Region wohnungssuchend gemeldet habe und Kontakt mit verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften aufgenommen habe, habe der Kläger nicht reagiert. Nach Auffassung des Gerichts habe der Kläger im Ergebnis keine ausreichenden Bemühungen um eine angemessene Wohnung nachgewiesen. Der Kläger habe auch keinen Anspruch darauf, dass die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung auf Grund der Sechs-Monats-Regelung des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) jedenfalls noch für einen etwas längeren Zeitraum übernommen werden. Eine Kostensenkung habe bereits zum 1. Juli 2006 erfolgen können. Denn der Kläger sei zur Kostensenkung bereits mit Schreiben der Beklagten vom 22. Dezember 2004 und vom 20. April 2006 aufgefordert worden.

Gegen das am 30. Juni 2008 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 23. Juli 2008 - die vom Sozialgericht zugelassene - Berufung eingelegt. Zur Begründung hat sie ausgeführt, das Urteil des Sozialgerichts weiche von der Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 7. November 2006 ([B 7b AS 18/06 R](#)) ab. Das BSG habe in dieser Entscheidung ausgeführt, dass "jeweils die konkreten örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen seien". Lägen keine entsprechenden Mietspiegel bzw. Mietdatenbanken ([§§ 558c ff. BGB](#)) vor, so werde der Grundsicherungsträger zu erwägen haben, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene - grundsicherungsrelevante - Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen. Nur wenn solche Tabellen nicht vorhanden seien, komme nach dieser Entscheidung ein Rückgriff auf [§ 8 WoGG](#) und die dort genannten Werte in Frage. Das BSG stelle an solche Datenbanken keine höheren Anforderungen als an einfache Mietspiegel. Insbesondere sei insoweit keine wissenschaftliche Auswertungsmethode vorgeschrieben. Dies ergebe sich aus den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Dort werde unter 10. ausgeführt, dass bei einfachem Mietspiegel eine gesonderte Dokumentation der Mietspiegelerstellung nicht vorgeschrieben sei. Dies habe zur Folge, dass sich auch bei entsprechenden Tabellen, die durch Grundsicherungsträger erstellt würden, eine Dokumentation nicht aus der Richtlinie selbst ergeben müsse. In der Richtlinie seien nur die Ergebnisse darzustellen.

In dem angefochtenen Urteil des Sozialgerichts werde die Nichtanwendung der Richtlinie im Wesentlichen darauf gestützt, dass die Berechnung bzw. Auswertung der herangezogenen Datengrundlage nicht nachvollzogen werden könne. Das Gericht sei aber verpflichtet, den Sachverhalt von Amts wegen zu erforschen. Die Auswertung der Datengrundlage hätte im Rahmen einer Beweiserhebung aufgeklärt werden können. Dabei sei zu berücksichtigen, dass nicht die Beklagte diese Richtlinie aufgestellt habe, sondern der Kreis QQ ... Habe ein Gericht offene Fragen zu dem Zustandekommen der Richtlinie, so könne es nicht zulasten einer der Beteiligten hier Mutmaßung anstellen. Im Rahmen seiner Verpflichtung nach [§ 103 SGG](#) habe es Beweis zu erheben.

Stattdessen stütze das Gericht seine Entscheidung darauf, dass nicht ersichtlich sei, wie viele Wohnungen in einzelnen Rubriken ausgewertet worden seien. Auch werde unterstellt, die Daten seien "verfälscht" und die Quadratmeterpreise für alle Wohnungsgrößen einheitlich ermittelt worden. Sodann werde "die Annahme" der Entscheidung zu Grunde gelegt, Quadratmeterpreise für große und kleine Wohnungen würden sich unterscheiden. Dies sei jedoch bei der Erstellung der Richtlinie nicht berücksichtigt worden. Weiterhin bemängle die Entscheidung, dass Bestandsmieten in den unterschiedlichen Rubriken zu Grunde gelegt worden seien. Dies sei nicht zulässig. Darüber hinaus werde wiederum unterstellt, dass günstige Wohnungen "im Falle des Auszugs des Mieters oftmals Grund legend saniert und dann zu einem deutlich höheren Preis angeboten werden". Hier werde zwar Bezug genommen auf die Entscheidung des LSG Niedersachsen-Bremen vom 24. April 2007. Es werde jedoch nicht andeutungsweise belegt oder nachgeprüft, ob diese Tatsache überhaupt zutrefe und ob sie auch für den Zuständigkeitsbereich der Beklagten gelte. Regionale Besonderheiten, auf die nach der Entscheidung des BSG vom 7. November 2006 (s. o.) abzustellen sei, blieben außer Betracht. Begründet werde diese Annahme lediglich mit dem Hinweis, die Mietpreise unter der Rubrik "Kaltmiete Anzeigen, Internet" lägen beinahe durchweg über den Werten der anderen Rubriken. Darüber hinaus werde ausdrücklich darauf abgestellt, dass für A Stadt ein qualifizierter Mietspiegel nicht bestehe. Dies treffe zwar zu, nach der Rechtsprechung des BSG (s.o.) sei aber ein qualifizierter Mietspiegel nicht erforderlich.

Aus alledem ergebe sich, dass das Sozialgericht in dem angefochtenen Urteil die Voraussetzungen für die Erstellung einer entsprechenden Tabelle durch den Grundsicherungsträger unangemessen hoch ansetze. Die Anforderungen, die das Sozialgericht annehme, seien durch Grundsicherungsträger nicht zu erfüllen. Das Sozialgericht verlange hier etwas Unmögliches.

Soweit das Sozialgericht zur Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten die letzte Spalte des [§ 8 WoGG](#) zuzüglich 10 %

annehme, entspreche dies nicht der Rechtsprechung des BSG. Nach der Entscheidung des BSG wäre grundsätzlich auch der direkte Rückgriff auf die Tabellenwerte, eine Unterschreitung oder auch die Gewährung eines Zuschlags von 5 % möglich. Wie auch in anderen Verfahren vorgetragen worden sei, hätten punktuelle Abfragen von Wohnungsanzeigen ergeben, dass es möglich sei, billigere Wohnungen als die von dem Kläger bewohnte anzubieten. Auch diese durch punktuelle Abfragen ermittelten Nachweise könnten nicht völlig unberücksichtigt bleiben. In diesem Fall müssten die Daten als Indiz dafür übernommen werden, dass auf dem freien Wohnungsmarkt (auch) Wohnungen zu den von der ARGE als angemessen angesehenen Preisen erhältlich seien. Hieraus könne nur der Schluss gezogen werden, dass Wohnungen zu diesen Preisen auf dem freien Markt erhältlich seien. Damit sei nachgewiesen, dass die Tabellenwerte des [§ 8 WoGG](#) dem Wohnungsmarkt des unteren Segments im Kreis QQ. gut abbildeten.

Auch werde darauf hingewiesen, dass im Gegensatz zum Wohngeldgesetz Leistungsberechtigte nach dem SGB II auf einen niedrigeren Wohnstandard verwiesen werden könnten. Dies sei nach dem Wohngeldgesetz nicht möglich. Die Werte zur [§ 8 WoGG](#) bildeten nämlich nicht nur den von der ARGE in den Blick zu nehmenden unteren Teil des Wohnungsmarktes ab.

Ein Zuschlag von 10 % ohne nähere Begründung sei daher nicht gerechtfertigt.

Außerdem werde darauf hingewiesen, dass [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) ausdrücklich als Möglichkeit zur Senkung der Unterkunftskosten die Vermietung bezeichne. Auch diese wäre dem Kläger möglich gewesen. Dieser wohne - ausweislich der Mietbescheinigung - allein in einer Drei-Zimmer-Wohnung. Wegen der Nähe zum Flughafen sei ein Markt für (ggf. möblierte) Zimmer vorhanden. Es dränge sich geradezu auf, die Kosten für eine unangemessen große und zu teure Wohnung auf diese Art und Weise zu senken. Der Differenzbetrag in Höhe von 159,55 Euro wäre vom Kläger zu erzielen gewesen.

Schließlich sei die Verurteilung der Beklagten zu 66,06 % der dem Vermieter geschuldeten Vorauszahlungen für Heizkosten rechtswidrig.

Die Vertreterin der Beklagten hat in der mündlichen Verhandlung des Senats am 22. März 2010 erklärt, bezüglich der Heizkosten werde das angefochtene Urteil nicht mehr beanstandet.

Die Beklagte beantragt,
das Urteil des Sozialgerichts Darmstadt vom 17. April 2008 zu ändern und die Klage hinsichtlich der Kosten der Unterkunft abzuweisen.

Der Kläger beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Er hält die erstinstanzliche Entscheidung für zutreffend. Gemessen an der Quadratmeterzahl sei der Mietzins für die von ihm bewohnte Wohnung günstig. Der Kläger habe zudem die Hoffnung, wieder eine Arbeit zu finden. Zöge er jetzt um, habe er künftig große Schwierigkeiten, eine seiner derzeit bewohnten Wohnung vergleichbare Unterkunft zu finden.

Das BSG habe in seiner Entscheidung vom 18. Juni 2008 (B [14/7b AS 44/06 R](#)) Ausführungen zu der Frage gemacht, wie die örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt von den jeweiligen Grundsicherungsträgern zu ermitteln seien. Das BSG habe ausgeführt, dass die Verwendung von qualifizierten Mietspiegeln nicht zwingend sei. Es habe deshalb eingeräumt, dass eigene Ermittlungen des Grundsicherungsträgers zur Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten herangezogen werden könnten. Allerdings betone das BSG, dass die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage auf einem schlüssigen Konzept beruhen und hinreichende Gewähr dafür bieten müsse, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiederzugeben. Ob dies bei dem von der Beklagten verwandten Richtlinien tatsächlich der Fall sei, werde bezweifelt. Jedenfalls sei der Kläger bei seiner Beobachtung des örtlichen Mietwohnungsmarktes zu dem Ergebnis gekommen, dass Wohnungen für die Beträge, die die Beklagte als angemessenen Mietzins ansetze, in nennenswerter Zahl nicht zur Verfügung stünden. Die Bereitschaft von privaten Vermietern, Empfängern von Leistungen nach dem SGB II Wohnungen zu vermieten, sei nicht groß. Ob im Bereich des sozialen Wohnungsbaus mit evtl. günstigeren Mieten kleine Wohnungen in ausreichender Zahl frei und vermietbar seien, werde bezweifelt. Im Ergebnis seien 407,00 Euro Unterkunftskosten für einen Einpersonenhaushalt in A-Stadt als angemessen anzusehen.

Der Senat hat die Beklagte mit gerichtlicher Verfügung vom 20. Oktober 2010 darauf hingewiesen, dass die zur Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten vorgelegten Richtlinien nicht den Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein "schlüssiges Konzept" entsprechen dürften. Die Beklagte hat zur Begründung ihres Konzepts mit Schriftsatz vom 24. November 2010 ergänzend Stellung genommen.

Wegen des Sach- und Streitstandes im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und auf den der beigezogen Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung der Beklagten ist zulässig. Zwar wird der Beschwerdewert von mehr als 750,00 Euro ([§ 144 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Sozialgerichtsgesetz - SGG](#) -) nicht erreicht. Im Streit sind auch nicht wiederkehrende oder laufende Leistungen für mehr als ein Jahr ([§ 144 Abs. 1 Satz 2 SGG](#)). Das Sozialgericht hat die Berufung aber zugelassen. Das Landessozialgericht ist an die Zulassung gebunden ([§ 144 Abs. 3 SGG](#)).

Die Berufung ist aber unbegründet.

Das angefochtene Urteil des Sozialgerichts Darmstadt vom 17. April 2008 ist - soweit es im Berufungsverfahren noch der Überprüfung durch den Senat unterliegt - rechtmäßig. Zu Recht hat das Sozialgericht den Bescheid der Beklagten vom 13. Juni 2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 7. August 2007 geändert und die Beklagte zur Gewährung höherer Kosten der Unterkunft verurteilt.

Die Beteiligten haben den Streitgegenstand zulässigerweise auf die Kosten der Unterkunft beschränkt. Zwar sind nach der Rechtsprechung

des Bundessozialgerichts (BSG) bei einem Streit um höhere Leistungen grundsätzlich alle Anspruchsvoraussetzungen dem Grunde und der Höhe nach zu prüfen (BSG, Urteil vom 5. September 2007 - [B 11b AS 49/06 R](#) - [SozR 4-4200 § 11 Nr 7](#) m.w.N.). Ein Bescheid kann im Einzelfall jedoch mehrere abtrennbare Verfügungen enthalten. Um eine derartige abtrennbare Verfügung handelt es sich bei dem Betrag, der für die Kosten der Unterkunft nach [§ 22 SGB II](#) bewilligt worden ist (vgl. im Einzelnen BSG, Urteil vom 7. November 2006 - [B 7b AS 8/06 R](#) - [BSGE 97, 217](#); Urteil vom 27. Februar 2008 - [B 14/11b AS 55/06 R](#) - [SozR 4-4200 § 22 Nr. 9](#)). Eine weitere Begrenzung des Streitgegenstands nur auf Leistungen für Unterkunftskosten, ohne solche für Heizkosten, ist durch die in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat abgegebene Prozessklärung zwar nicht eingetreten (vgl. BSG, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -). Allerdings besteht die Möglichkeit, Teilelemente durch Teilvergleich oder Teilanerkenntnis "unstreitig zu stellen" (vgl. BSG, Urteil vom 7. November 2006 - [B 7b AS 8/06 R](#) - [BSGE 97, 217](#) m.w.N.). Davon haben die Beteiligten vorliegend Gebrauch gemacht. Aufgrund der Erklärung der Vertreterin der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 22. März 2010, das angefochtene Urteil bezüglich der Heizkosten nicht mehr zu beanstanden, war insoweit eine Entscheidung nicht mehr zu treffen.

Da nur die Beklagte Berufung eingelegt hat, war vorliegend nur noch über die Verurteilung der Beklagten zur Berücksichtigung von Kosten der Unterkunft in Höhe von 407,00 Euro monatlich für die Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2007 zu entscheiden.

Der Kläger gehört zum leistungsberechtigten Personenkreis nach dem SGB II ([§ 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)). Er hat das 15. Lebensjahr vollendet und das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet, ist erwerbsfähig und hat seinen gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland. Er ist auch hilfebedürftig. Hilfebedürftig ist nach [§ 9 Abs. 1 SGB II](#), wer seinen Lebensunterhalt, seine Eingliederung in Arbeit und den Lebensunterhalt der mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, vor allem nicht 1. durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit, 2. aus dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern kann und die erforderliche Hilfe nicht von anderen, insbesondere von Angehörigen oder von Trägern anderer Sozialleistungen erhält.

In dem nach [§ 12 Abs. 4 Satz 2 SGB II](#) maßgeblichen Zeitpunkt bei Antragstellung verfügte der Kläger über verwertbare Vermögensgegenstände (i.S.d. [§ 12 Abs. 1 SGB II](#)) in Form einer Lebensversicherung und einer Vermögensbildungsversicherung bei der YZ. Lebensversicherung AG mit einem Rückkaufswert (= Verkehrswert i.S.d. [§ 12 Abs. 4 Satz 1 SGB II](#) - vgl. BSG, Urteil vom 6. September 2007 - [B 14/7b AS 66/06 R](#) -) von insgesamt 9.497,40 Euro (6.921,40 Euro + 2.576,00 Euro). Der Wert der Versicherungen überschritt im streitigen Zeitraum die Freibetragsgrenzen nach [§ 12 Abs. 2 Nr. 1](#) und 4 SGB II, die bei Antragstellung im Juni 2007 für den Kläger 8.400,00 Euro (7.650,00 Euro + 750,00 Euro) betrug. Die Versicherungen waren damit oberhalb dieser Grenzen grundsätzlich zumutbar verwertbares Vermögen zur Sicherung seines Lebensunterhalts. Das Vermögen war jedoch nicht zu berücksichtigen, da die Verwertung der Versicherungen für den Kläger offensichtlich unwirtschaftlich i.S.d. [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6](#), 1. Alt SGB II gewesen wäre. Eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit liegt dann vor, wenn der zu erzielende Gegenwert in einem deutlichen Missverhältnis zum wirklichen Wert des zu verwertenden Vermögensgegenstandes steht. Umgekehrt ist eine offensichtliche Unwirtschaftlichkeit der Vermögensverwertung nicht gegeben, wenn das Ergebnis der Verwertung vom wirklichen Wert nur geringfügig abweicht. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Verwertung ist auf das ökonomische Kalkül eines rational handelnden Marktteilnehmers abzustellen. Es ist mithin zu ermitteln, welchen Verkehrswert der Vermögensgegenstand gegenwärtig auf dem Markt hat. Dieser gegenwärtige Verkaufspreis ist dem Substanzwert gegenüber zu stellen. Der Substanzwert ergibt sich bei einem Lebensversicherungsvertrag aus den eingezahlten Beiträgen und der Verkehrswert aus dem Rückkaufswert der Versicherung (BSG, Urteil vom 6. September 2007 - [B 14/7b AS 66/06 R](#) - m.w.N.). Zur Frage, welche Verlustgrenze im Einzelnen zur offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit führt, hat der 11b. Senat des BSG hat in seinem Urteil vom 23. November 2006 ([B 11b AS 17/06 R](#)) angedeutet, dass er Verluste von mehr als 10 % als noch im Bereich des Wirtschaftlichen liegend betrachten würde. Der 14. Senat (vgl. Urteil vom 15. April 2008 - [B 14/7b AS 56/06 R](#) -) hat die Grenze der offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit i.S.d. [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) bei einem Verlust von 12,9 % noch nicht als erreicht angesehen. Zugleich hat er darauf hingewiesen, dass der Substanzwert einer Lebensversicherung nicht nur darin besteht, dass Beiträge einbezahlt wurden, sondern dass zugleich mit einer Lebensversicherung eine Chance bzw. Anwartschaft auf eine wesentlich höhere Gesamtsumme im Fall der Auszahlung bzw. der Rentenzahlung verbunden ist. Angesichts dessen ist es als zweifelhaft angesehen worden, ob ein Verlust von 18,5 % (bei rein isolierter Betrachtung des Verhältnisses von eingezahlten Beträgen und Rückkaufswert) noch im Bereich der Wirtschaftlichkeit i.S.d. [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) liegt. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sieht der Senat vorliegend die Grenze der offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit i.S.d. [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) als überschritten an. Denn nach der Bescheinigung der Versicherungsgesellschaft vom 26. August 2010 waren zum 1. Juli 2007 auf den Lebensversicherungsvertrag insgesamt 10.813,56 Euro und auf den Vermögensbildungsversicherungsvertrag 7.392,02 Euro eingezahlt worden, so dass sich im Falle einer Verwertung Verluste von mehr als 35 % bzw. mehr als 65 % ergeben hätten.

Liegen die Voraussetzungen des [§ 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) damit vor, hat der Kläger dem Grunde nach einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II. Dazu zählen auch Leistungen für Kosten der Unterkunft. Diese werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind (vgl. [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)).

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für eine Unterkunft ([§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)) ist - im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfe zum Lebensunterhalt, nur den notwendigen Bedarf sicherzustellen - nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen und auf dieser tatsächlichen Grundlage eine Mietpreisspanne zu ermitteln. Die angemessene Höhe der Unterkunftskosten ist als Produkt aus der für den Leistungsempfänger abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro m² zu ermitteln ("Produkttheorie"). Dabei muss gewährleistet sein, dass nach der Struktur des örtlichen Wohnungsbestandes die Hilfeempfänger tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den als angemessen bestimmten Beträgen eine bedarfsgerechte und menschenwürdige Unterkunft anmieten zu können. Ist bzw. war dem Leistungsempfänger im Bedarfszeitraum eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung konkret nicht verfügbar und zugänglich, sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen (ständige Rechtsprechung des Senats, vgl. Beschlüsse vom 13. Dezember 2005 - [L 9 AS 48/05 ER](#) -, vom 8. März 2006 - [L 9 AS 59/05 ER](#) -, vom 21. März 2006 [L 9 AS 124/05 ER](#) - vom 5. Januar 2007 - [L 9 SO 82/06 ER](#) - und vom 23. Juli 2007 [L 9 AS 91/06 ER](#) - und des BSG, Urteil vom 7. November 2006 - [B 7b AS 18/06 R](#) - im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 27. November 1986 - [5 C 2/85](#) - BVerwGE 75, 166; Urteil vom 7. Mai 1987 - [5 C 36/85](#) - BVerwGE 77, 232; Urteil vom 31. August 2004 - [5 C 8/04](#) - NJW 2005, 310; Urteil vom 28. April 2005 - [5 C 15/04](#) -).

In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BSG greift der Senat zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße auf die

Werte zurück, welche die Länder auf Grund des § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben (vgl. BSG, Urteil vom 7. November 2006 - [B 7b AS 18/06 R](#) - [BSGE 97, 254](#); Urteil vom 18. Juni 2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) -; zur Kritik an einer fehlenden bundeseinheitlichen Regelung vgl. BSG, Urteil vom 19. Februar 2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) -). Nach § 10 WoFG können die Länder im geförderten Wohnungsbau Grenzen für Wohnungsgrößen festlegen, bis zu denen eine Förderung in Betracht kommt. Unter Zugrundelegung der in Hessen geltenden Richtlinien (Nr. 4.2.1 der Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung vom 20. Februar 2003 - StAnz. S. 1346 -, geändert durch die Richtlinien vom 19. Januar 2004 - StAnz S. 628 -), ist eine Wohnungsgröße für eine Person bis 45 m², für zwei Personen bis 60 m² und für jede weitere Person 12 m² angemessen. Auf dieser Grundlage war für den Kläger eine abstrakt angemessene Wohnungsgröße von 45 m² zu Grunde zu legen. Die 68,12 m² große Wohnung des Klägers überschreitet diese Grenze.

Der für die Angemessenheitsbetrachtung relevante "örtliche Wohnungsmarkt" wird grundsätzlich bestimmt durch den Ort des gewöhnlichen Aufenthalts des Hilfeempfängers. Dies ist nicht notwendig die politische Gemeinde. Im kreisangehörigen Raum wird die Ausdehnung des relevanten "örtlichen" Wohnungsmarktes jedenfalls durch den örtlichen Zuständigkeitsbereich des zuständigen Trägers begrenzt (Beschluss des erkennenden Senats vom 13. Dezember 2005 - [L 9 AS 48/05 ER](#) -; Rothkegel, Sozialhilferecht, 1. Aufl. 2005, Kap. 10 Rdnr. 42 f. m.w.N.; Schmidt NVwZ 1005, 1041, 1044). Der Senat hat insoweit bereits entschieden, dass bei kleineren Gemeinden ein Umzug zumindest in umliegende Ortschaften zumutbar ist (Beschluss vom 19. Juni 2007 - [L 9 AS 142/07 ER](#) - und vom 23. Juli 2007 - [L 9 AS 91/06 ER](#) -). Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (vgl. Urteile vom 7. November 2006 - [B 7b AS 10/06 R](#) und [B 7b 18/06 R](#) -) ist zwar als räumlicher Vergleichsmaßstab in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann. Insoweit sind die örtlichen Verhältnisse zu ermitteln und zu bewerten. Ausgehend vom Wohnort des Hilfeempfängers sind Vergleichsmaßstab diejenigen ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung, die auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (vgl. BSG, Urteil vom 19. Februar 2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) -).

Als maßgeblicher Vergleichsraum kommen vorliegend mindestens die Städte A-Stadt und B-Stadt in Betracht. Ob - wie die Beklagte meint (vgl. Schriftsatz vom 24. November 2010) - weitere Kommunen wie KH-Stadt, BM-Stadt und GM-Stadt in den Vergleichsraum einzubeziehen sind, bedarf keiner abschließenden Entscheidung. Denn die Beklagte hat zwar Ermittlungen zur Angemessenheit für sämtliche Orte in ihrem Zuständigkeitsbereich angestellt; es fehlt aber ungeachtet der Bestimmung des maßgeblichen Vergleichsraumes an einem schlüssigen Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG. Der Senat kann daher nicht beurteilen, welche Wohnungsmieten im Zuständigkeitsbereich der Beklagten als angemessen anzusehen sind.

Die Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenze muss auf der Grundlage eines überprüfbaren "schlüssigen Konzepts" erfolgen. Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden (vgl. BSG, Urteil vom 18. Juni 2008 [B 14/7b AS 44/06 R](#) - FEVS 60, 145, 149; vgl. auch BSG, Urteil vom 19. März 2008 [B 11b AS 41/06 R](#) - SozR 4-4200 § 22 Nr. 7). Dabei muss der Grundsicherungsträger nicht zwingend auf einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel im Sinne der [§§ 558c](#) und [558d BGB](#) abstellen (vgl. BSG, Urteil vom 7. November 2006 - [B 7b AS 18/06 R](#) - [BSGE 97, 254](#); BSG, Urteil vom 18. Juni 2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#) -). Entscheidend ist vielmehr, dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, das im Interesse der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig und damit die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" hinreichend nachvollziehbar ist.

Ein Konzept ist ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wengleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuell Vorgehen von Fall zu Fall.

Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-Bildung),
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts hat das BSG ergänzend weitere Vorgaben gemacht (vgl. BSG, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) -).

Danach ist die Verwaltung, da der Gesetz- und Verordnungsgeber bisher davon abgesehen hat, der Verwaltung normative Vorgaben darüber

zu machen, wie sie die Angemessenheitsgrenze zu ermitteln hat, bis auf Weiteres nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt. Nach Lage der Dinge kann es etwa ausreichend sein, die erforderlichen Daten bei den örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften zu erheben, wenn die für Hilfeempfänger in Betracht kommenden Wohnungen zum größten Teil im Eigentum dieser Genossenschaften stehen. Hingegen sind derartige Auskünfte allein nicht ausreichend, wenn die Genossenschaften über keinen ins Gewicht fallenden Anteil am Wohnungsbestand des Vergleichsraumes verfügen und eine Mietpreisabfrage keine valide Datengrundlage für die Angemessenheitsgrenze ergeben kann.

Ein schlüssiges Konzept kann danach sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d.h., der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.

Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten (BSG, Urteil vom 19. Februar 2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) -). Im Rahmen der Kosten der Unterkunft ist grundsätzlich sämtlicher Wohnraum zu berücksichtigen, der auch tatsächlich zu diesem Zweck vermietet wird; so etwa auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Nicht zu berücksichtigen ist hingegen Wohnraum, dessen Miete keinen zuverlässigen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten bringen kann; so etwa Wohnraum in Wohnheimen oder Herbergen und Gefälligkeitsmietverhältnisse (z.B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten). Auszunehmen ist auch Wohnraum, der in der Regel nicht länger als ein halbes Jahr und damit nur vorübergehend vermietet werden soll (z.B. Ferienwohnungen, Wohnungen für Montagearbeiter).

Die erhobenen Daten müssen vergleichbar sein, d. h., ihnen muss derselbe Mietbegriff zu Grunde liegen. Typischerweise ist dies entweder die Netto- oder die Bruttokaltmiete. Wird die Nettokaltmiete als Grundlage gewählt, sind die kalten Nebenkosten (Betriebskosten) von der Bruttokaltmiete abzuziehen. Ist die Bruttokaltmiete Vergleichsbasis, müssen auch Daten zu den vom Mieter gesondert zu zahlenden Betriebskosten erhoben werden. Wird Wohnraum etwa (teil-)möbliert vermietet und lässt sich das für die Nutzung der Möbel zu entrichtende Entgelt bestimmen, ist dieser Betrag, ansonsten ein nach dem räumlichen Vergleichsmaßstab hierfür üblicherweise zu zahlender Betrag herauszurechnen.

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f.): Die Stichprobe kann, muss aber nicht proportional vorgenommen werden. Proportional bedeutet in diesem Zusammenhang, dass in einer solchen Stichprobe alle wesentlichen Teilmengen der Grundgesamtheit in ähnlichen Proportionen auch enthalten sind (Börstinghaus/Clar, Mietspiegel, 1997, Rdnr. 650).

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben erweist sich das Konzept der Beklagten nicht als schlüssig.

Die Beklagte hat zwar Daten über Mietpreise und Wohnungsbestand erhoben. Sie hat jedoch aus dem zugrunde gelegten Datenbestand unzutreffende Schlüsse im Hinblick auf die Angemessenheitsgrenze gezogen. Solche Rückschlüsse setzen zunächst voraus, dass nachvollziehbar ist, welche Wohnungen in die Datenerhebungen einbezogen wurden. Schon hieran fehlt es im vorliegenden Fall zumindest teilweise. Den vorgelegten Unterlagen über Datenerhebungen bei privaten Vermietern und Wohnungsbaugesellschaften im Jahr 2006 kann nicht entnommen werden, in welchem Zeitraum und aufgrund welcher Angebote die Daten erhoben wurden. Auch finden sich für eine Person in A-Stadt (Wohnort des Klägers) nur drei Angebote privater Vermieter und eines der GWH, von denen zwei Angebote Wohnungen betreffen, die kleiner als 35 m² sind. Die im streitgegenständlichen Zeitraum (1. Juli bis 31. Dezember 2007) aufgrund von Zeitungsanzeigen und im Internet erfassten Angeboten sind nach der Einschätzung des Kreises QQ. ausnahmslos nicht angemessen. Außerdem bestehen Zweifel an der Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten. Insoweit ist nicht erkennbar, wie groß der Teil des dem Konzept zu Grunde liegenden Teils des Wohnungsbestandes im Verhältnis zu dem gesamten Wohnungsbestand ist. Schließlich ist die Datenauswertung zu beanstanden. Insoweit ist offensichtlich, dass anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze bei der Datenauswertung nicht eingehalten wurden. Zum einen ist nicht ersichtlich, in welchem Verhältnis Angebots- und Bestandsmieten bei der Ermittlung der Referenzmiete berücksichtigt wurden. Zum anderen können - worauf das Sozialgericht bereits zutreffend hingewiesen hat - die maximal angemessenen Unterkunfts-kosten nicht in der Weise ermittelt werden, dass dem niedrigsten Mietwert aller Kategorien (Kaltmieten Kommunen, Kaltmieten Aktenauswertung, Kaltmieten Wohnungsbaugesellschaften, Kaltmieten Anzeigen, Internet) 1/3 der Differenz zu dem höchsten Mietwert hinzugerechnet wird. Diese Methode zur Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten ist schon deshalb ungeeignet, weil sie die Verteilung der einzelnen Wohnungen innerhalb der Preisspanne unberücksichtigt lässt, sondern ausschließlich die teuerste und die preiswerteste Wohnung berücksichtigt. So würde sich unter Zugrundelegung dieses Ansatzes für den Fall, dass die Mehrzahl der Wohnungen dem niedrigsten Mietwert nahe kommen, keine andere Referenzmiete ergeben als in dem Fall, in dem die Mehrzahl der Wohnungen etwa den höchsten Mietwert erreicht. Auf die gerichtliche Verfügung vom 20. Oktober 2010 hat die Beklagte zwar ergänzend zur Frage der Schlüssigkeit des Konzepts vorgetragen, eine abweichende Methode der Datenauswertung hat sie aber nicht mitgeteilt. Auf die Unschlüssigkeit des Konzepts ist die Vertreterin der Beklagten auch nochmals in der mündlichen Verhandlung des Senats am 20. Dezember 2010 hingewiesen worden.

Hat die Beklagte damit auch auf mehrfache Hinweise durch das Sozialgericht und den erkennenden Senat kein schlüssiges Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG vorgelegt, sieht sich der Senat nicht in der Lage, aufgrund der vorgelegten Daten die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu bestimmen. Es ist auch nicht Aufgabe des Gerichts, an Stelle des Leistungsträgers ein eigenes Konzept zu erstellen.

Nach Ausschöpfung aller Ermittlungsmöglichkeiten steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass in Bezug auf den streitgegenständlichen Zeitraum keine weiteren Erkenntnismöglichkeiten mehr vorhanden sind, so dass es an einem schlüssigen Konzept fehlt. In einem solchen Fall hat der Grundsicherungsträger die tatsächlichen Aufwendungen des Hilfebedürftigen bis zur Höhe der durch einen Zuschlag maßvoll erhöhten Tabellenwerte nach [§ 8 WoGG](#) a.F. (BSG, Urteil vom 2. Juli 2009 - [B 14 AS 33/08 R](#) -; Urteile vom 22. September 2009 - [B 4 AS](#)

[18/09 R](#) und [B 4 AS 70/08 R](#) -; Urteil vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS 50/09 R](#) -) zu übernehmen. In Übereinstimmung mit dieser Rechtsprechung hat das Sozialgericht die Beklagte zu Recht zur Gewährung von Kosten der Unterkunft entsprechend der Tabelle zu [§ 8 WoGG](#) a.F. in Höhe von 370,00 Euro zuzügl. 10 % = 37,00 Euro, insgesamt 407,00 Euro, verurteilt.

Die Berufung der Beklagten konnte daher keinen Erfolg haben.

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

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des [§ 160 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 SGG](#) nicht vorliegen. Zwar können in der Rechtsprechung des BSG zur Höhe der Kosten der Unterkunft einzelne Fragen als nicht abschließend geklärt angesehen werden, etwa zur Frage der Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung. Derartige ungeklärte Fragen sind aber für den vorliegenden Rechtsstreit nicht entscheidungserheblich. Dass die von der Beklagten zur Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu Grunde gelegte Berechnungsformel ungeeignet ist, ergibt sich ohne jeden Zweifel bereits unter Zugrundelegung der vorliegenden Entscheidungen des BSG, die Gegenstand der Erörterungen in der mündlichen Verhandlung des Senats gewesen und daher der Beklagten bekannt sind. Auch eine Vielzahl weiterer, bei dem Sozialgericht anhängiger, Verfahren kann daher die Revisionszulassung nicht begründen.

Der Wunsch der Beklagten, eine umfassende Handlungsanweisung zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts zu erhalten, ist zwar verständlich, stellt aber ebenfalls keinen Revisionszulassungsgrund dar.

Rechtskraft

Aus

Login

HES

Saved

2011-01-26