

L 2 B 307/07 AS ER

Land

Sachsen-Anhalt

Sozialgericht

LSG Sachsen-Anhalt

Sachgebiet

Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

2

1. Instanz

SG Stendal (SAN)

Aktenzeichen

S 4 AS 375/07 ER

Datum

28.08.2007

2. Instanz

LSG Sachsen-Anhalt

Aktenzeichen

L 2 B 307/07 AS ER

Datum

14.02.2008

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie

Beschluss

Die Beschwerde wird zurückgewiesen. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Gründe:

I.

Die Beteiligten streiten im Rahmen eines einstweiligen Rechtsschutzverfahrens über vorläufig höhere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch - Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) ab dem 1. August 2007.

Die verheirateten, beide 1981 geborenen Antragsteller wohnen in einem Einfamilienhaus mit 95 qm Wohnfläche in einem kleinen Ort in der Nähe von B ... Es handelt sich um einen 1982 gebauten Bungalow in Fertighauskonstruktion. Dieses Haus erwarben sie im September 2003. Zu diesem Zeitpunkt bezog die Antragstellerin Arbeitslosengeld in Höhe von 59,36 EUR wöchentlich. Der Antragsteller war von November 2001 bis 31. Oktober 2005 Zeitsoldat (Z 4) bei der Bundeswehr und hatte zuletzt im September 2005 ein Nettoeinkommen von 1.601,13 EUR. Die Antragsteller beziehen seit 1. November 2005 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes von der Antragsgegnerin. Nachdem die Antragsgegnerin bei den Kosten der Unterkunft bis zum 31. Juli 2006 die tatsächlichen Kosten in Höhe von 634,64 EUR berücksichtigte, erkannte sie zunächst ab 1. August 2006 nur noch 318,00 EUR als angemessene Kosten der Unterkunft an. Der Widerspruch der Antragsteller gegen diese Reduzierung der Leistung war erfolgreich.

Mit Bescheid vom 18. Januar 2007 bewilligte die Antragsgegnerin den Antragstellern Leistungen für die Zeit vom 1. Februar 2007 bis 31. Juli 2007 in Höhe von 971,80 EUR monatlich. Dabei entfielen 349,80 EUR auf die Kosten der Unterkunft. Mit Schreiben vom 18. Januar 2007 teilte die Antragsgegnerin begleitend mit, die Aufwendungen für das Haus könnten aus hilferechtlicher Sicht nicht mehr als angemessen angesehen werden. Die Kosten für Schuldzinsen in Höhe von 524,25 EUR und Nebenkosten in Höhe 89,85 EUR überstiegen die nach der Richtlinie des Landkreises Jerichower Land als angemessen zu beurteilenden Kosten. Danach seien für einen 2-Personenhaushalt Schuldzinsen in Höhe von maximal 264,00 EUR und Nebenkosten in Höhe von 85,80 EUR als angemessen anzusetzen. Die tatsächlichen Unterkunftskosten würden nur bis zum 31. Januar 2007 berücksichtigt.

Gegen den Bewilligungsbescheid ab 1. Februar 2007 legten die Antragsteller erfolgreich Widerspruch ein, da eine angemessene Frist zur Kostensenkung nach dem Schreiben vom 18. Januar 2007 nicht eingeräumt worden war. Die Antragsgegnerin bewilligte für die Zeit vom 1. Februar 2007 bis 30. April 2007 Leistungen in Höhe von 1.237,27 EUR, für die Zeit vom 1. Mai 2007 bis 30. Juni 2007 in Höhe von 1.345,42 EUR und für Juli 2007 in Höhe von 1.347,42 EUR monatlich.

Die Antragsgegnerin bewilligt den Antragstellern aufgrund ihres Fortzahlungsantrages mit Bescheid vom 10. Juli 2007 Leistungen für die Zeit vom 1. August 2007 bis 31. Januar 2008 in Höhe von 1.038 EUR monatlich, wobei 414,00 EUR auf die Kosten der Unterkunft entfielen.

Am 3. August 2007 haben die Antragsteller einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung vor dem Sozialgericht Stendal gestellt mit dem Begehren, die Antragsgegnerin zu verpflichten, die Unterkunftskosten auch ab dem 1. August 2007 weiterhin in bisheriger Höhe zu zahlen.

Mit Beschluss vom 28. August 2007 hat das Sozialgericht Stendal den Antrag zurückgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt: Die Unterkunftskosten der Antragsteller überschritten die angemessenen Wohnkosten. Diese dürften auch bei Eigentümern die Werte für einen Mieter nicht überschreiten. Das Gericht halte einen Kaltmietzins von 4,00 EUR je qm für Wohnraum im Wohnort der

Antragsteller für angemessen. Daraus ergebe sich zuzüglich der Betriebskosten von 89,85 EUR ein Monatsbetrag von 329,85 EUR. Da die Antragsgegnerin Unterkunftskosten in Höhe von 414,00 EUR monatlich bewilligt habe, könne dahinstehen, ob hinsichtlich der als angemessen angesehenen Wohnfläche ein Zuschlag zuzubilligen sei, da es sich um Bestandswohnraum handele.

Gegen diesen den Antragstellern am 28. August 2007 übermittelten Beschluss haben die Antragsteller am 17. September 2007 Beschwerde eingelegt: Es bestehe die Notwendigkeit, die tatsächlichen Kosten der Unterkunft auch über den 6-Monatszeitraum hinaus zu zahlen. Den Antragstellern sei es objektiv nicht möglich und zumutbar, die Kosten der Unterkunft durch geeignete Maßnahmen zu senken. Es sei zweifelhaft, ob sich das Grundstück überhaupt zur Zeit verkaufen lassen würde. Ein Verkauf des Eigenheimes würde sich zudem als unwirtschaftlich darstellen, da bei einem Verkauf lediglich 90.000 EUR zu erzielen seien, die Schulden jedoch ca. 120.000 EUR betrügen. Auch eine Untervermietung sei nicht möglich, da nur eine kleine Küche und ein kleines Bad zur Verfügung stünden, die nicht mit einem Mieter geteilt werden könnten. Die Zinsbelastung betrage inzwischen 521,18 EUR. Eine Mietwohnung zu den Mieten in der Richtlinie seien entweder nicht verfügbar oder nicht zumutbar. In einem Gespräch mit Herrn P. von der Wohnungsbaugenossenschaft B. hätten sie erfahren, dass eine Bestandsaufnahme der aktuell vorhandenen Leerwohnungen und ihres Kaltmietzins gemacht worden sei. Tatsache sei, dass es auch zum jetzigen Zeitpunkt einige Leerwohnungen mit einem Quadratmeterpreis von 4,00 EUR in den Gebieten B. Süd und Stadtzentrum in nicht modernisierten Plattenbauten gebe. Die anfallenden Nebenkosten dürften wegen des schlechten Sanierungszustandes der Plattenbauten die angegebenen Werte und auch die Werte der Richtlinie übersteigen. Hinzu komme, dass die tatsächlich verfügbaren Wohnungen in verfallenen Stadtteilen lägen, in denen auch ihr normalerweise in den nächsten zwei Jahren geplantes Kind keine Chance hätte. Den Stadtteil B. Süd, in dem auch die Eltern des Antragstellers als Harz IV Empfänger wohnten, kenne er und die dortigen gravierenden Probleme mit Kriminalität und Vandalismus. Es sei auch zu berücksichtigen, dass sich voraussichtlich die finanzielle Lage künftig bessern werde. So stehe der Antragsteller kurz davor, sich in einem Online-Shop mit der Herstellung von Wandtattoos selbständig zu machen. Es liefen bereits Gespräche für "StartGeld" von der KfW für die Selbständigkeit. Es bestehe eine akute Notlage, da die monatlichen Kosten durch die gezahlten Leistungen nicht gedeckt würden. Der Hausverkauf würde in eine unvermeidliche Privatinsolvenz führen und sie wären gezwungen, in ein verfallenes Wohnviertel mit hoher Kriminalität zu ziehen. Sie benötigten noch ein Chance, um den begonnenen massiven sozialen Abstieg und die drohende Privatinsolvenz abzuwenden.

Die Antragsteller beantragen sinngemäß, den Beschluss des Sozialgerichts Stendal vom 28. August 2007 aufzuheben und den Antragstellern Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes ab dem 1. August 2007 in Höhe von mindestens 1.236,10 EUR monatlich zu gewähren.

Die Antragsgegnerin beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen.

Sie hält die erstinstanzliche Entscheidung für rechtmäßig. Für einen Zwei-Personenhaushalt könnten nur 414,00 EUR an Unterkunftskosten incl. Heizung anerkannt werden. Die vermögensrechtliche Schutzvorschrift des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) habe nicht das Ziel, die Leistungspflicht für die Kosten der Unterkunft auszuweiten. Die Richtlinien würden anhand der Erfahrungen des hiesigen Sozialamtes über die vergangenen Jahre erarbeitet. Der angemessene Mietzins sei in Anlehnung an die Mietpreise der großen Wohnungsunternehmen im Jerichower Land erarbeitet worden. In einer Beratung am 22. Februar 2007 mit den großen Vermietern sei das Rechenmodell für die derzeit geltende Unterkunftsrichtlinie vorgetragen worden und es habe Einigkeit bestanden, dass dies der Situation am Wohnungsmarkt Rechnung trägt. Zum Beleg, dass solche Wohnungen zu den Preisen in der Richtlinie auch tatsächlich verfügbar seien, hat die Antragsgegnerin eine Recherche über das momentane Vorhandensein entsprechenden Wohnraumes von Oktober 2007 vorgelegt. Für weitere Einzelheiten wird auf Bl. 115 -125 der Gerichtsakte verwiesen. Die Richtlinien würden zwar nicht automatisch jährlich überarbeitet, sondern es werde auf veränderte Umstände reagiert. So seien seit der Geltung des SGB II bereits drei Richtlinien erstellt worden. Mit der Richtlinie 2007 seien die Heizkosten pro qm von 1,30 EUR auf 1,50 EUR und die Nebenkosten von 1,30 EUR auf 1,40 EUR erhöht worden.

Das Sozialgericht Magdeburg hat der Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem Landessozialgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Zu den weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Verwaltungsakte der Antragsgegnerin und die Gerichtsakte verwiesen. Diese waren Gegenstand der Entscheidungsfindung des Senats.

II.

Die Beschwerde ist statthaft [§ 172](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG), form- und fristgerecht eingelegt worden ([§ 173 SGG](#)) und auch sonst zulässig. Sie ist jedoch unbegründet.

Das Gericht kann nach [§ 86b Abs. 2 SGG](#) eine einstweilige Anordnung in Bezug auf den Streitgegenstand treffen, wenn die Gefahr besteht, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes die Verwirklichung eines Rechts des Antragstellers erschwert oder wesentlich vereitelt wird. Einstweilige Anordnungen sind auch zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis zulässig, wenn eine solche Regelung zur Abwendung wesentlicher Nachteile nötig erscheint. Sie setzen nach [§ 86b Abs. 2 Satz 2 SGG](#) einen Anordnungsanspruch, also einen materiellen Anspruch, den die Antragsteller im Hauptsacheverfahren geltend zu machen haben, und einen Anordnungsgrund voraus, d.h. es muss eine besondere Eilbedürftigkeit für den Erlass einer einstweiligen Anordnung vorliegen.

Einen Anordnungsanspruch auf Übernahme höherer Leistungen nach [§ 19 SGB II](#) zur Sicherung des Lebensunterhaltes als die ihnen bereits für den streitigen Zeitraum bewilligten haben die Antragsteller nicht glaubhaft gemacht. Der den Antragstellern nach dem SGB II zustehende Bedarf ist durch die von der Antragsgegnerin bewilligten monatlichen Leistungen gedeckt.

Die Antragsteller haben keinen Anspruch auf höhere Leistungen.

Leistungen nach dem SGB II erhalten Personen, die das 15. Lebensjahr vollendet und das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, erwerbsfähig sowie hilfebedürftig sind und ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland haben ([§ 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)).

An der Erwerbsfähigkeit der Antragsteller bestehen keine Zweifel.

Die Antragsteller sind auch hilfebedürftig. Hilfebedürftig ist, wer seinen Lebensunterhalt, seine Eingliederung in Arbeit und den

Lebensunterhalt der mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Mitteln, vor allem nicht durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit oder 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 ([§ 9 Abs. 1 SGB II](#)).

Die Hilfebedürftigkeit scheidet nicht an dem Vorhandensein eines einzusetzenden Vermögens nach [§ 12 SGB II](#).

Nach [§ 12 Abs. 1 SGB II](#) sind als Vermögen alle verwertbaren Vermögensgegenstände zu berücksichtigen. Zum Vermögen gehört zwar grundsätzlich das Eigenheim der Antragsteller. Es ist kein Schonvermögen nach [§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#), denn es ist unangemessen groß. Das Bundessozialgericht hält unter Heranziehung der früher anwendbaren bundeseinheitlichen Vorschriften zur Wohnraumförderung die Größe einer selbst genutzten Wohnung für einen Vier-Personen-Haushalt von 120 qm und für ein Eigenheim die Größe von 130 qm für angemessen. Weiterhin sei bei einer geringeren Personenzahl eine Reduzierung um 20 qm pro Person sachgerecht. (BSG, Urteil vom 7. November 2006, [B 7b AS 2/05 R](#), zitiert nach juris), wobei eine Grenze bei einer Belegung von bis zu zwei Personen typisierend zu ziehen sei. Auch der Senat legt diese Werte zu Grunde. Die Grenze der für selbst genutzten Wohnraum angemessenen Größe für einen Zwei-Personenhaushalt in einem Eigenheim von 90 qm übersteigt das 95 qm große Haus. Zwar liegt demnach der Vermögensprivilegierungstatbestand des [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II](#) wohl nicht vor, nach der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren gebotenen summarischen Prüfung geht der Senat jedoch davon aus, dass der Verwertungsschutz nach [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) greift.

Gemäß [§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 SGB II](#) sind Sachen und Rechte nicht als Vermögen zu berücksichtigen, soweit ihre Verwertung offensichtlich unwirtschaftlich ist oder für den Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde. Nach dem Sinn und Zweck der Bestimmungen über das zu berücksichtigende Vermögen nach [§ 12 SGB II](#) soll die Verwertung des Eigenheims einen Erlös erzielen, der es dem Hilfebedürftigen ermöglicht, seinen Lebensunterhalt zu bestreiten. Dies ist hier nicht gewährleistet. Aufgrund der gerichtsbekannt drastisch gesunkenen Immobilienpreise in den neuen Bundesländern ist eine solche offensichtliche Unwirtschaftlichkeit, also ein Verkauf des Grundstücks zu Bedingungen, bei dem aufgrund der bestehenden und zunächst zu bedienenden Kreditverbindlichkeiten kein positiver Überschuss sondern erhebliche Schulden verbleiben, vorliegend naheliegend. Die Antragsteller haben das Grundeigentum vollständig mit Fremdkapital finanziert und bisher nur eine geringe Tilgung abgetragen. Sie haben noch Schulden in Höhe von ca. 120.000 EUR und der Wert des Grundstücks beläuft nach ihren Angaben auf ca. 90.000 EUR. Ob dies tatsächlich so ist, kann im Rahmen der gebotenen summarischen Prüfung im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nicht überprüft werden, sondern bleibt dem Hauptsacheverfahren und den hier vorzunehmenden weitergehenden Ermittlungen vorbehalten. Im einstweiligen Rechtsschutzverfahren geht der Senat zugunsten der Antragsteller davon aus, dass das Hausgrundstück der Bedürftigkeit der Antragsteller nicht entgegensteht (hierfür spricht auch der Umstand, dass die Antragsgegnerin davon ausging, das Hausgrundstück sei nicht als Vermögen zu verwerten).

Die Höhe des von den Antragstellern geltend gemachten Anspruches bestimmt sich für die Regelleistung nach [§ 20 Abs. 2 Satz 1 SGB II](#) (in der seit dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung). Danach beträgt die monatliche Regelleistung für (u.a.) allein stehende Personen 347,00 EUR; nach Abs. 3 Satz 1 beträgt die Regelleistung jedoch dann, wenn zwei Angehörige einer Bedarfsgemeinschaft das 18. Lebensjahr vollendet haben, jeweils 90 vom Hundert der Regelleistung nach Abs. 2. Für die Antragsteller errechnet sich somit unter Berücksichtigung der Rundungsvorschrift in [§ 41 Abs. 2 SGB II](#) ein Regelsatz i.H.v. zweimal 312,00 EUR.

Hinzuzurechnen sind die Kosten der Unterkunft und Heizung. Leistungen hierfür werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind ([§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)).

Die Kosten der Antragsteller für die Nutzung des von ihnen selbst bewohnten Wohnhauses setzen sich monatlich wie folgt zusammen:

Grundsteuer: 9,94 EUR Wasser: 12,00 EUR Abwasser: 24,33 EUR Schornsteinfeger: 4,67 EUR Wohngebäudeversicherung: 29,89 EUR Abfallgebühren 10,93 EUR Schuldzinsen insgesamt: 521,18 EUR - 612,61 EUR

Die von den Antragstellern aufgeführten Stromkosten gehören nicht zu Kosten der Unterkunft und Heizung. Sie sind nach [§ 20 SGB II](#) vom Regelsatz abgegolten. Hinsichtlich der tatsächlichen Kosten für die Unterkunft ist folglich von einem Betrag i.H.v. 612,61 EUR monatlich auszugehen.

Die tatsächlich anfallenden Kosten sind nach [§ 22 SGB II](#) jedoch nur insoweit zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Die Prüfung der Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft setzt nach der zutreffenden Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (Urteil vom 7. November 2006, [a.a.O.](#)) grundsätzlich eine Einzelfallprüfung in mehreren Schritten voraus. Zunächst ist ausgehend vom Wohnungsbedarf des Leistungsberechtigten und ggf. weiterer Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu bestimmen, bis zu welcher abstrakten Obergrenze Leistungen noch angemessen sind (abstrakte Angemessenheit der Unterkunftskosten). Danach ist im Rahmen der konkreten Angemessenheitsprüfung festzustellen, ob für die Leistungsberechtigten eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar und zugänglich war (konkrete Angemessenheit).

Dabei ist zunächst die maßgebliche Größe der Unterkunft zu bestimmen auf der Grundlage der im sozialen Mietwohnungsbau anerkannten Wohnungsgröße. Ausgehend von der Anzahl der zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen (hier die Antragstellerin und ihr Ehemann) ist angemessen ein Wohnraum bis 60 qm (vgl. Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus in Sachsen-Anhalt 1995, Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt 1995, S. 1133 ff.). Der Annahme eines angemessenen Wohnraumes von 60 qm für die Antragsteller steht hier auch nicht entgegen, dass das Bundessozialgericht (vgl. BSG a.a.O.) im Rahmen des [§ 12 SGB II](#) (Berücksichtigung von Vermögen) ein Eigenheim mit einer Größe von 90 qm für einen Zwei-Personen-Haushalt als angemessen angesehen hat. Im Hinblick auf die im Rahmen des [§ 22 SGB II](#) als angemessen anzusehenden Kosten der Unterkunft ist kein Grund dafür ersichtlich, Mieter und Wohnungseigentümer bzw. Eigenheimbesitzer im Grundsatz unterschiedlich zu behandeln (vgl. BSG, Urteil vom 7. November 2006 - B 7b 2/05 R - Rn. 24 zitiert nach juris). So sind beide Gruppen durch den Eigentumsschutz des [Art. 14 GG](#) geschützt. [Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG](#) schützt nicht nur die Eigentumsposition des Vermieters. Auch das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung ist Eigentum im Sinne von [Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG](#). Angesichts der Funktion der Eigentumsgarantie, dem einzelnen einen Freiraum im vermögensrechtlichen Bereich zu erhalten und die eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens zu ermöglichen, fallen alle vermögenswerten Rechte, die der Inhaber aufgrund der Rechtsordnung zu seinem privaten Nutzen ausüben darf, in den Schutzbereich des

[Art 14 GG](#). In Übereinstimmung mit diesem Grundsatz und unter Zugrundelegung der faktischen Bedeutung der Wohnung für die Befriedigung der elementaren Lebensbedürfnisse des Großteils der Bevölkerung erfüllt das Besitzrecht des Mieters Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 26. Mai 1993, [1 BvR 208/93](#), [BVerfGE 89, 1](#) ff.).

Als weiterer Faktor für die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bindende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihrem Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc. isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird. Abzustellen ist letztlich somit auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und des Standards, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt (vgl. BSG a.a.O.). Besonderheiten in der Person der Antragsteller, welche einen höheren Wohnraumbedarf rechtfertigen würde (z.B. Behinderung) liegen nicht vor.

Die angemessenen Kosten der Unterkunft ohne Heizung betragen im vorliegenden Fall 324,00 EUR monatlich.

Zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten hat der Antragsgegner die "Richtlinie zur Umsetzung der durch den Landkreis Jerichower Land an die Arbeitsgemeinschaft Grundsicherung im Jobcenter JL übertragenen Aufgaben zur Umsetzung des SGB II" (künftig Unterkunftsrichtlinie) erstellt. Diese kann der Senat zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft hier zu Grunde legen, da - ohne dass der Senat insoweit bereits jetzt eine abschließende Bewertung vornehmen müsste - nach den bisher vorliegenden Erkenntnisquellen viel dafür spricht, dass die in den Richtlinien genannten Kosten von 4,00 EUR Kaltmiete pro qm für die Stadt B. und 1,40 EUR Betriebskosten pro qm angemessen sind.

Es muss bei der Bestimmung des angemessenen Höchstmietpreises 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 weiter zu übernehmen (vgl. BSG, Urteil vom 7. November 2006, [B 7b AS 10/06 R](#), zitiert nach juris).

Es ist zunächst Sache des Leistungsträgers, die abstrakte Angemessenheit von Mietaufwendungen für eine Unterkunft unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnraums im unteren Bereich zu ermitteln. Dabei kann sich der Leistungsträger auf örtliche Mietspiegel stützen oder andere Erkenntnisquellen verwenden (Mietpreisübersichten des Verbandes Deutscher Makler oder anderer privater Organisationen, Auswertungen der Wohnungsangebote in lokalen Zeitungen, Erkenntnisse des Wohnungsamtes etc.). Überschreiten die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, ist es Sache des Hilfeempfängers, im Einzelnen darzulegen und glaubhaft zu machen, dass er sich ernsthaft und intensiv um eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung bemüht hat und es ihm trotz seiner Bemühungen nicht möglich gewesen ist, eine solche Wohnung zu finden. Hat der Hilfeempfänger ausreichende erfolglose Bemühungen dargelegt und glaubhaft gemacht, sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

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. Solange aber keine gravierenden Gründe entgegenstehen, ist der Hilfebedürftige grundsätzlich auch auf einen Umzug in einen anderen Stadtteil verweisbar. Der Senat sieht im Rahmen der summarischen Prüfung keine Veranlassung, für die Stadt B. und die umliegenden Gemeinden Teilwohnungsmärkte zu bilden. Vielmehr sind die Antragsteller auch auf Wohnungen in B. selbst verweisbar.

Diesen Anforderungen an die Bestimmung des angemessenen Mietzinses entsprechen die Richtlinien der Antragsgegnerin. Nach den vorgelegten Unterlagen entsprechen die Richtlinien den territorialen Gegebenheiten, d.h. sie geben die Durchschnittswerte der tatsächlichen Mietkosten wieder. Bei der Größe der Stadt B. mit 25.800 Einwohnern bedarf es keiner Differenzierung nach den einzelnen Stadtteilen. Die Richtlinien basieren auf Daten für Grundmieten, Betriebs- und Heizkosten, Wohnungsgrößen sowie Anzahl der Personen im Haushalt für den örtlichen Einzugsbereich. Eingeflossen sind u.a. die Daten der Sozialämter. Die vorgelegten Mietaufstellungen der einzelnen Wohnungsunternehmen (B. Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsbaugesellschaft B. mbH, Wohnungsgenossenschaft F. Z. e. G.) zeigen, dass auch aktuell die angesetzten Wohnkosten noch real sind. Wohnungen mit diesen Kosten sind weiterhin in größerer Zahl auf dem Markt. Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass die dort aufgeführten Wohnungen die Werte der Richtlinie durch die Heizkosten überschreiten würden. Zum einen kann die tatsächliche Höhe der Heizkosten nur schwer im voraus beurteilt werden, zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die Antragsgegnerin bei höheren Heizkosten in einer tatsächlich bezogenen Wohnung diese wohl auch übernehmen müsste, es sei denn es gibt Anhaltspunkte für einen Missbrauch beim Heizverbrauch (vgl. Thüringer LSG v. 7. Juli 2005 - [L 7 AS 334/05 ER](#); Hess LSG - L6 AS 145/07 ER). Insofern greift das Argument der Antragsteller nicht, dass die Heizkosten zu einer Überschreitung der Angemessenheitskriterien führen würde.

Angemessen für die Kosten der Unterkunft ist folglich ein Grundmietpreis von 4,00 EUR pro qm. Dieser ist zu multiplizieren mit der oben ermittelten angemessenen Größe einer angemessenen Unterkunft von 60 qm. Es ergeben sich somit angemessene Kosten der Unterkunft von 240,00 EUR. Auf dem Wohnungsmarkt sind auch entsprechende Mietwohnungen mit angemessenen Mietkosten verfügbar, dies räumen auch die Antragsteller ein. Dabei können die Antragsteller bei einer so kleinen Gemeinde wie B. nicht erfolgreich einwenden, bestimmte Stadtteile müssten ausgenommen werden, da es sich um soziale Brennpunkte handele. Die Antragsteller müssen sich auf Wohnungen mit bescheidenem Zuschnitt verweisen lassen. Hierzu können auch Plattenbauten aus den Siebziger-Jahren gehören. Hinzuzurechnen sind die der Antragstellerin monatlich tatsächlich entstehenden Betriebskosten von 1,40 EUR pro qm, also 84,00 EUR.

Die Antragsgegnerin konnte spätestens ab August 2007 die Erstattung der Kosten der Unterkunft auf die angemessenen Kosten der Unterkunft beschränken, denn die über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft hinausgehenden Kosten sind von der Antragsgegnerin nach [§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II](#) nur so lange zu berücksichtigen, wie es den Hilfebedürftigen nicht möglich oder zumutbar

ist, durch Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der Kosten der Unterkunft kommt nur dann in Betracht, wenn die Antragsteller auf ihre Obliegenheit hingewiesen worden sind. Die entsprechende Belehrung dient dazu, dem Hilfeempfänger dessen Obliegenheit und die Konsequenzen einer Nichtbeachtung zu verdeutlichen. Mit Schreiben vom 18. Januar 2007 hat die Antragsgegnerin den Antragstellern den Hinweis erteilt, dass die Kosten für die Unterkunft für zwei Personen monatlich 349,80 EUR nach der Unterkunftsrichtlinie betragen. Sie wies weiterhin darauf hin, dass der unangemessene Betrag längstens für sechs Monate weiter gezahlt werde. Hierauf haben die Antragsteller nichts unternommen, um die Unterkunftskosten zu senken. Ihre Bemühungen beziehen sich allein darauf, die Bedürftigkeit durch neues Erwerbseinkommen zu beenden. Die Frist des [§ 22 Abs.1 Satz 2 SGB II](#) ist hier nicht ausnahmsweise über sechs Monate hinaus zu verlängern. Eine solche Verlängerung kommt in Betracht, wenn dieses auf Grund bestimmter Umstände geboten erscheint, etwa bei Vorliegen besondere Umstände in der Person des Hilfebedürftigen (Behinderungen, schwere längere Erkrankung). Auch wenn der Leistungsempfänger nach objektiven Kriterien davon ausgehen durfte, nicht sofort zum Umzug verpflichtet zu sein, könnte eine Verlängerung der sechsmonatigen Frist u.U. in Betracht zu ziehen sein. Ist eine Kostensenkung zwar möglich, würden die Folgen aber die betroffenen Hilfebedürftigen über das hinnehmbare Maß hinaus unverhältnismäßig belasten, liegt Unzumutbarkeit vor. Solche denkbaren Umstände, die zu einer Verlängerung der Sechsmonatsfrist führen können, sind jedoch hier nicht ersichtlich. Die Antragsteller haben noch keine Anstrengungen unternommen, ihr Haus zu verkaufen und sich eine Unterkunftsalternative zu suchen. Aus diesem Grund kann auch nicht geprüft werden, ob sie noch mehr Zeit benötigen würden, um den Hausverkauf durchzuführen. Ihre Pläne, das völlig unterfinanzierte Haus zu halten, erscheinen nicht aussichtsreich. Die Antragsteller haben das Haus ohne Eigenkapital und ohne eine unbefristete Arbeitsstelle erworben. Die hohen Zinsbelastungen werden die Antragsteller, wenn die Arbeitslosigkeit der Antragsteller anhält, nicht weiter aufbringen können. Es besteht keine hohe Wahrscheinlichkeit, alsbald aus dem Leistungsbezug auszuschneiden. Die beabsichtigte Selbständigkeit des Antragstellers mit einem Online-Shop für Wandtatoos lässt keine sicheren Einnahmen erwarten. Auch die Bemühungen um eine Lehrstelle der Antragstellerin, würden, wenn sie erfolgreich sind, nur auf lange Sicht ein so hohes Einkommen garantieren, dass das Haus gehalten werden könnte. Insofern ist ein Ende der Finanzierung durch den Leistungsträger nicht absehbar. Trotz der harten sozialen Konsequenzen kann es nicht Aufgabe der Allgemeinheit sein, ein unterfinanziertes Haus, welches ohne Rücklagen und gesicherte Perspektive der Antragsteller erworben wurde, weiter zu finanzieren. Die Antragsgegnerin muss die erhöhten Kosten der Unterkunft nicht weiter tragen.

Der Gesamtbedarf der Antragstellerin beträgt folglich 948,00 EUR monatlich. Dieser Betrag wird durch die Zahlung von 1038,00 EUR (incl. 90,00 EUR Pauschale für die Heizung) erreicht. Nach alledem war die Beschwerde zurückzuweisen.

Kosten sind nicht zu erstatten ([§ 193 SGG](#)).

Dieser Beschluss ist unanfechtbar ([§ 177 SGG](#)).

gez. Lauterbach gez. Wulff gez. Exner
Rechtskraft
Aus
Login
SAN
Saved
2012-10-02