L 7 AS 1797/08

Land
Baden-Württemberg
Sozialgericht
LSG Baden-Württemberg
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung

7
1. Instanz
SG Freiburg (BWB)
Aktenzeichen
S 7 AS 6119/07

Datum
05.03.2008
2. Instanz
LSG Baden-Württemberg
Aktenzeichen
L 7 AS 1797/08

Datum
17.07.2008
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum

-
Kategorie
Urteil
Leitsätze

1. Der räumliche Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der ortsüblichen Durchschnittsmiete beschränkt sich nicht auf die Wohngemeinde des Hilfeempfängers, wenn sich dort aufgrund ihrer Größe kein eigenständiger Wohnungsmarkt bilden konnte. Der relevante „örtliche Wohnungsmarkt“ kann in einem solchen Falle die im Umkreis von 10-20 km gelegenen Nachbargemeinden umfassen, die nach Lage, Größe und Struktur der Wohnortgemeinde vergleichbar sind (ebenso Hessisches LSG, Beschluss vom 23. Juli 2007 - [L 9 AS 91/06 ER](#) -).

2. Der Grundsicherungsträger ist gehalten, ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung des Mietpreisniveaus auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zu ermitteln. Im Falle des Fehlens örtlicher Mietspiegel oder sonstiger Mietdatenbanken hat er ggf. weitere auf empirischer Basis tragfähige grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen. Hierzu gehört auch die systematische Dokumentation und Auswertung der örtlichen Anzeigenblätter über einen längeren Zeitraum und die Sammlung und Auswertung von Daten aus Mietverhältnissen von Hilfeempfängern (im Anschluss an BSG, Urteil vom 19. Juni 2008 - B [14/7b AS 44/06 R](#) -; Fortführung der Senatsrechtsprechung, vgl. Beschluss vom 6. September 2007 - [L 7 AS 4008/07 ER-B](#) -).

3. Die freiberufliche Tätigkeit begründet keinen höheren Wohnflächenbedarf als den einer Einzelperson sonst zugestanden. Die Übernahme von Leistungen nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) ist zudem nicht für Geschäftsräume, sondern ausschließlich für private Wohnräume vorgesehen (im Anschluss an BSG [SozR 4-4200 § 16 Nr. 1](#)).

4. Täuscht ein Wohnungssuchender den Grundsicherungsträger über Art und Umfang seiner Kostensenkungsbemühungen, so stellt dieses Verhalten eine schwere Obliegenheitsverletzung dar, welche die Bemühungen zur Kostensenkung im betreffenden Zeitraum disqualifiziert. Die Berufung des Klägers gegen den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Freiburg vom 5. März 2008 ([S 7 AS 6119/07](#)) wird zurückgewiesen.

Außergerichtliche Kosten sind auch im Berufungsverfahren nicht zu erstatten.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt im vorliegenden Verfahren die Übernahme der Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe in der Zeit vom 1. Oktober 2007 bis 31. März 2008.

Der am 1963 geborene Kläger bezieht von der Beklagten seit 1. Januar 2005 laufende Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II). Er bewohnt seit dem 1. Januar 2000 alleine eine ca. 60 qm große 2-Zimmer-Wohnung, für die er eine monatliche Kaltmiete von 357,90 EUR zu entrichten hat; unter Berücksichtigung der Nebenkosten von 51,13 EUR sowie Müllgebühren von 5,17 EUR belaufen sich die Gesamtkosten der Unterkunft auf monatlich 414,20 EUR. Die Beklagte übernahm zunächst die vollen Kosten der Unterkunft. Bereits in den Bewilligungsbescheiden vom 18. April 2005 und 17. November 2005 war der Kläger auf die Unangemessenheit der Mietkosten hingewiesen und er zur Aufnahme von Kostensenkungsbemühungen aufgefordert worden. Ergänzend war der Kläger darüber belehrt worden, dass die unangemessene Miete lediglich für einen Übergangszeitraum als Bedarf berücksichtigen werden könne.

Am 13. Mai 2006 vereinbarten die Beklagte und der Kläger, dass dieser monatlich 25 - 30 Nachweise bezüglich seiner Bemühungen um

angemessenen Wohnraum vorzulegen habe.

Mit weiteren Bescheiden vom 23. Januar 2006, 28. April 2006, 2. Mai 2006, 11. Mai 2006, 26. Mai 2006, 14. Juli 2006, 19. Oktober 2006 (zwei Bescheide) gewährte die Beklagte dem Kläger auch für die Zeit bis 31. Januar 2007 Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung. Der Bescheid vom 19. Oktober 2006 enthält als Anlage folgenden Hinweis: "Mit den Bescheiden vom 17.11.2005, 23.01.2006, 28.04.2006 und 26.05.2006 wurden Sie auf die unangemessenen Mietkosten für Ihre Wohnung hingewiesen. Aus leistungsrechtlicher Sicht ist in unserem Zuständigkeitsbereich für 1 Person eine Kaltmiete von max. 229,95 Euro/mtl. bei einer Wohnungsgröße von bis zu 45 qm angemessen. Sie wurden ebenfalls darauf hingewiesen, dass die unangemessene Unterkunfts-kosten lediglich für einen Übergangszeitraum, in Ihrem Fall voraussichtlich bis längstens 31.01.2007 (Fristverlängerung) als Bedarf berücksichtigt werden kann, in dem Ihnen die Senkung des Mietbedarfs durch Untervermietung bzw. durch andere Art und Weise zugemutet werden kann. Ihnen wurde mitgeteilt, dass es Ihnen bei der Suche nach einer billigeren Wohnung zuzumuten ist, kontinuierlich und konsequent allen Angeboten an privaten, städtischen und insbesondere öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und das Ergebnis der Bemühungen für den Leistungsträger unter Nennung von Art, Ort, Zeit und beteiligten Personen nachvollziehbar zu dokumentieren. Wir fordern Sie daher auf, die schriftlichen Nachweise über Ihre Bemühungen um eine günstigere aus leistungsrechtlicher Sicht angemessenen Wohnung hier monatlich vorzulegen, damit für die Zeit ab 01.02.07 (Fortzahlungsantrag) geprüft werden kann, ob weiterhin die unangemessenen Mietkosten übernommen werden können." Ferner war der Kläger bereits zuvor (Bescheid vom 23. Januar 2006) darauf hingewiesen worden, dass ihm trotz seiner Hausstauballergie ein Umzug zugemutet werden könne und er sich daher weiterhin in intensiver Weise um geeigneten Wohnraum bemühen müsse.

Mit Bescheiden vom 29. Januar 2007 gewährte die Beklagte dem Kläger für die Zeit von November 2006 bis einschließlich März 2007 Leistungen nochmals unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung.

Die Bescheide vom 29. Januar 2007 enthielten als Anlage erneut (unter Anderem) einen Hinweis auf die angemessenen Unterkunfts-kosten, die Kostensenkungsobliegenheit des Klägers und die Aufforderung an diesen, seine Kostensenkungs-bemühungen nunmehr wöchentlich nachzuweisen. Hierzu wird ausgeführt, dass die tatsächlichen Unterkunfts-kosten nur so lange anerkannt werden könnten wie intensive Bemühungen nachgewiesen würden und nachweislich ergebnislos verlaufen seien. Anhand der vom Kläger bis zum 29. Januar 2007 vorgelegten Nachweise über seine Bemühungen habe die Beklagte entschieden, die Frist vorläufig bis zum 31. März 2007 zu verlängern.

Nachdem der Kläger dem aus Sicht der Beklagten nicht mehr ordnungsgemäß nachgekommen war und von dieser bei einer stichprobenartigen Überprüfung insbesondere festgestellt worden war, dass die vom Kläger zuletzt vorlegten Nachweise über Wohnungssuchbemühungen nicht mit der Realität übereinstimmten, wurden mit Änderungsbescheid vom 16. März 2007 für den Monat März 2007 und mit Bescheid vom 26. März 2007 für die Zeit vom 1. April 2007 bis zum 30. September 2007 Unterkunfts-kosten nur noch in Höhe von insgesamt 279,72 EUR, unter Berücksichtigung einer Kaltmiete von 229,95 EUR/Monat sowie unter Abzug einer Warmwasserpauschale von 6,53 EUR bewilligt. Die hiergegen gerichteten Widersprüche wurden mit Widerspruchsbescheiden vom 2. Mai 2007 als unbegründet zurückgewiesen mit der Begründung, die Unterkunfts-kosten des Klägers seien nicht angemessen. Für einen 1-Personen-Haushalt sei eine Wohnfläche von bis zu 45 qm angemessen und ausreichend. Anhaltspunkte, die hier einen abweichend höheren Wohnbedarf begründeten, seien weder vorgetragen noch erkennbar. Als angemessener Quadratmeterpreis könne im Bereich des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald von einer angemessenen Kaltmiete von 5,11 EUR/qm ausgegangen werden. Dies habe die Rechtsprechung mehrfach, zuletzt im Urteil des Landessozialgerichts (LSG) Baden-Württemberg vom 21. September 2006 ([L 7 SO 380/06](#)) bestätigt. Somit sei im Falle des Klägers eine Kaltmiete von bis zu 229,95 EUR (45 qm x 5,11 EUR) als angemessen zu betrachten; die tatsächliche Kaltmiete von 357,90 EUR sei unangemessen. Die Bestimmung des [§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II](#) enthalte zwar eine Schutzvorschrift für bestehenden Wohnraum, wonach die tatsächlichen Unterkunfts-kosten so lange anzuerkennen seien, wie es dem Hilfesuchenden nicht möglich oder nicht zumutbar sei, die Unterkunfts-kosten zu senken. Zwingend für die Einräumung einer Übergangsfrist sei aber, dass sich der Hilfebedürftige tatsächlich und kontinuierlich um angemessenen Wohnraum bemühe und seine Bemühungen nachweise. Vorliegend habe sich der Kläger zwar bereit erklärt, sich kontinuierlich und konsequent um angemessenen Wohnraum zu bemühen. Er habe über Monate Wohnungssuchbemühungen unter Beifügung der entsprechenden Zeitungsausschnitte unter Benennung der Ansprechpartner und dem Ergebnis seiner Bemühungen vorgelegt. So habe er beispielsweise am 7. Februar 2007 die Wohnungssuchbemühungen vom 27. Januar 2007 und am 13. Februar 2007 die Wohnungssuchbemühungen vom 3. Februar 2007 vorgelegt. Danach habe er sich am 27. Januar 2007 um sieben Wohnungen und am 3. Februar 2007 um fünf Wohnungen bemüht. Diese Wohnungssuchbemühungen seien grundsätzlich ausreichend. Eine Rücksprache mit den benannten Vermietern unter den angegebenen Telefonnummern habe aber ergeben, dass sich der Kläger gar nicht um diese Wohnungen bemüht, sondern diese Suchbemühungen nur vorgetäuscht habe. So stimmten die angegebenen Namen der Ansprechpartner nicht mit den tatsächlichen Personen überein - die vom Kläger angegebenen Namen waren bei den Vermietern unbekannt - und in einem Fall sei die fragliche Wohnung nicht wie vom Kläger angegeben mit einem Teppichboden ausgelegt, sondern mit Laminat. Diese stichprobenartigen Nachfragen ließen nur den Schluss zu, dass der Kläger nicht gewillt sei, umzuziehen. Dieser habe Zeitungsausschnitte markiert und beliebig Namen von Vermietern angeführt, die es nicht gebe. Die Fülle seiner falschen Angaben verdeutlichten, dass es ihm ausschließlich darum gegangen sei, die ARGE zu täuschen, damit er in seiner bisherigen Wohnung bleiben könne. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass seine sonstigen Bemühungen um angemessenen Wohnraum der Richtigkeit entsprächen und er lediglich am 27. Januar und 3. Februar 2007 die Wohnungssuchbemühungen gefälscht habe. Da der Kläger somit durch sein Verhalten eindeutig zum Ausdruck gebracht habe, dass er nicht gewillt sei, sich intensiv und kontinuierlich um eine angemessene Wohnung zu bemühen, sei die Beklagte nicht verpflichtet, ihm über den 28. Februar 2007 hinaus eine Schutzfrist zur Senkung der Unterkunfts-kosten einzuräumen.

Dagegen hat der Kläger am 4. Juni 2007 zwei Klagen zum Sozialgericht Freiburg (SG) erhoben, mit welchen er die Gewährung höherer Unterkunfts-kosten für den Monat März 2007 ([S 7 AS 3104/07](#)) und für den Zeitraum April bis Oktober 2007 ([S 7 AS 3106/07](#)) begehrt hat.

Mit Bescheid vom 21. September 2007 wurden dem Kläger auch für die Zeit vom 1. Oktober 2007 bis zum 31. März 2008 Kosten der Unterkunft nur noch unter Berücksichtigung einer Kaltmiete von 229,95 EUR/Monat bewilligt. Der hiergegen gerichtete Widerspruch wurde mit Widerspruchsbescheid vom 23. Oktober 2007 als unbegründet zurückgewiesen. Unter dem 13. November 2007 ergingen - mit Blick auf die Berücksichtigung von Einkommen - drei Änderungsbescheide hinsichtlich der dem Kläger zustehenden SGB II-Leistungen für die Monate September 2007, Oktober 2007 und die Monate Dezember 2007 bis März 2008; es blieb aber bei der Berücksichtigung von Mietkosten von monatlich 279,72 EUR. Gleiches gilt für einen weiteren Änderungsbescheid vom 5. Februar 2008, betreffend die Leistungen für Oktober bis Dezember 2007. Dagegen hat der Kläger am 26. November 2007 die vorliegende Klage zum SG erhoben ([S 7 AS 6119/07](#)).

Die Klagen sind im Wesentlichen damit begründet worden, die Wohnung sei hinsichtlich ihrer Größe unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Kläger von Beruf freier Journalist sei, angemessen. Ihm müsse daher ein Arbeitsbereich zur Verfügung stehen; dieser umfasse 15 qm. Auch die Kosten der Wohnung seien angemessen. Es sei ihm unmöglich, im näheren Umkreis eine Wohnung mit einer Mietzinshöhe unter dem gegenwärtig entrichteten Mietpreis zu finden. Es sei ihm trotz seiner Bemühungen nicht gelungen, eine angemessene Wohnung zu finden. Er habe zwar im Laufe des Verfahrens Angaben gemacht, die nicht zuträfen. Gleichwohl existierten an seinem Wohnort und der näheren Umgebung keine Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien der Beklagten entsprächen. Zudem habe die Beklagte nicht dargelegt, aufgrund welcher Erkenntnisquellen (Mietpreisübersichten, Auswertung von Wohnungsangeboten, Erkenntnissen des Wohnungsamtes etc.) sie die aus ihrer Sicht angemessenen Unterkunfts-kosten ermittelt habe. Schließlich sei der Kläger gesundheitlich eingeschränkt, weshalb ihm ein Umzug in eine andere Wohnung nicht möglich sei. Er leide unter einer sehr starken Hausstaubmilbenallergie. Die derzeit bewohnte Wohnung sei entsprechend allergikergerecht eingerichtet. Die Herrichtung einer neuen Wohnung würde mit erheblichen finanziellen Aufwendungen einhergehen. Zur weiteren Begründung hat der Kläger eine schriftliche Erklärung seines Vermieters vom 19. Dezember 2007 vorgelegt, wonach in der Wohnung umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt worden seien, um dem Kläger, der an einer ausgeprägten Hausstaubmilbenallergie leide, einen Einzug zu ermöglichen. So sei der Teppichboden durch einen Kunststoffboden ersetzt worden; ferner sei dem Kläger geeignetes Mobiliar zur Verfügung gestellt worden. In einem ergänzend vorgelegten Attest von Frau Dr. H. (Praktische Ärztin, Naturheilverfahren) vom 8. Januar 2008 wird bestätigt, dass der Kläger seit vielen Jahren unter einer ausgeprägten Hausstaubmilbenallergie leidet. Bei dieser Erkrankung sei es sinnvoll und hilfreich, wenn Wohn- und Schlafraum im häuslichen Bereich getrennt seien. Insbesondere sollte der Schlafraum nur zum Schlafen benutzt werden und durch eine Tür vom Wohnraum getrennt sein, um die Milbenverbreitung zu minimieren. Nur so sei eine Linderung der Symptomatik zu erzielen.

Die Beklagte ist den Klagen entgegen getreten und hat ausgeführt, sie sei schon in der Vergangenheit für den Bereich des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald von einem angemessenen Quadratmeterpreis von 5,11 EUR ausgegangen, was von der Rechtsprechung bestätigt worden sei. An diesem als angemessen betrachteten Rechenwert im Rahmen der Produkttheorie von 5,11 EUR/qm werde auch nach Inkrafttreten des neuen Mietspiegels der Stadt Freiburg (gültig von März 2007 bis Dezember 2008) festgehalten.

Die Beklagte habe auch eigene Beobachtungen des Wohnungsmarktes angestellt, indem sie die gängigen örtlichen Anzeigenblätter (Schnapp sowie Zypressen) auch bezüglich der Kriterien Größe, Ausstattung und Lage, soweit sich dies aus dem Anzeigentext ergeben habe, ausgewertet habe. In den Auswertungen seien auch Angebote, bei welchen nur die Gesamt- (Warm-)Miete angegeben war, berücksichtigt worden, sofern die Warmmiete habe vermuten lassen, dass sich die Kaltmiete im angemessenen Rahmen bewege. Bei der Auswertung seien nur Angebote berücksichtigt worden, die auch für Sozialleistungsempfänger in Frage kämen. So seien Wohnungsanzeigen, die z.B. speziell an Studenten gerichtet gewesen seien, nicht berücksichtigt worden. Im Zeitraum 1. Januar bis 15. September 2007 seien in den genannten Anzeigenblättern für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald über 1.000 Anzeigen mit nach der Produkttheorie angemessenem Wohnraum gefunden worden. Dabei werde nicht verkannt, dass die Gemeinden des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald über keinen örtlichen Mietspiegel verfügten. Die erbrachten Daten für einen Zeitraum von insgesamt 22 Monaten spiegelten aber eine vollständige und fortlaufende Datenerhebung für den Landkreis wieder, wie sie die Rechtsprechung verlange (LSG Baden- Württemberg, Beschluss vom 6. September 2007 - [L 7 AS 4008/07 ER-B](#) - (juris)).

Der Beklagten sei bewusst, dass nur in den wenigsten Fällen der gesamte Landkreis als Suchgebiet für die Betroffenen in Frage komme. Soweit keine Vereinbarung im Einzelfall getroffen und das Suchgebiet festgelegt worden sei, seien jedoch zumindest die umliegenden Gemeinden des bisherigen Wohnortes in die Suche einzubeziehen. Der Umkreis der Suche müsse sich an dem Gebiet orientieren, das einkommensschwache Personen, die gerade keine Sozialleistungen beziehen, in ihre Suche einbeziehen würden. Unter diesem Gesichtspunkt lasse sich auf dem Wohnungsmarkt regelmäßig eine nennenswerte Anzahl von Wohnungsangeboten in dem als angemessen betrachteten Rahmen finden.

Als Kritikpunkt zur Höhe der sozialhilferechtlich angemessenen Kaltmiete im Landkreis Breisgau Hochschwarzwald werde in Klageverfahren regelmäßig der neue Freiburger Mietspiegel 2007 angeführt. Dazu sei zunächst grundsätzlich anzumerken, dass dieser nur für die Stadt Freiburg gelte und keine Aussagen über die tatsächliche Mietsituation im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald treffen könne. Wollte man den aktuellen Mietspiegel der Stadt Freiburg 2007 für ein Berechnungsbeispiel dennoch zugrunde legen, so würde dies gleichwohl dazu führen, dass die Berücksichtigung einer angemessenen Kaltmiete von 5,11 EUR/qm nicht zu beanstanden sei: Nach dem Mietspiegel der Stadt Freiburg seien von den über eine repräsentative Zufallsstichprobe im Juni 2006 ermittelten Basismieten je nach Baualter, Beschaffenheit, Ausstattung, Wohnlage und Besonderheiten der Wohnlage für jede Wohnung Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen. Nachdem sich Empfänger von Leistungen nach dem SGB II bei der Wohnungssuche nach der Rechtsprechung am unteren Preissegment orientieren müssten, seien jedenfalls Aufschläge wegen überdurchschnittlich guter Ausstattung oder Lage der Wohnung bei der Ermittlung eines angemessenen Kaltmietpreises nicht vorzunehmen. Hinsichtlich des Baualters und der Wohnungsart könne von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1961 - 1977 ausgegangen werden, sodass bei diesen Merkmalen weder Zu- noch Abschläge vorzunehmen seien. Bezüglich der Ausstattung könne bei Wohnungen im unteren Preissegment von einer überwiegend einfachen Bodenausstattung ausgegangen und eine Gegensprechanlage mit Türöffner sowie ein Balkon für entbehrlich erachtet werden; hieraus ergebe sich ein Abschlag von 12 % von der Basismiete. Bei der Wohnlagenzone könne für Landkreisgemeinden jedenfalls keine bessere Wohnlagenzone als für Freiburgs Randgebiete (Brühl, Hochdorf, Landwasser, Mooswald, Munzingen, Opfingen, Rieselfeld, Tiengen, Waltershofen oder Weingarten) angenommen werden; ausgehend von der für diese Gebiete vorgesehenen Wohnlagenzone 5 ergebe sich hier ein Abschlag von 13 % von der Basismiete. Dieser Abschlag treffe insbesondere auch für sehr stadtnahe Gemeinden wie Merzhausen oder Gundelfingen zu. Als Wohnlagenbesonderheiten seien im unteren Preissegment die Ausrichtung der Wohnung zu einer Durchgangsstraße hin, eine geschlossene Bebauung im Umkreis von 50 Metern sowie fußläufige Entfernungen zur nächsten Bushaltestelle bzw. Einkaufsmöglichkeit von über 500 bzw. 600 Metern hinnehmbar, wofür ein weiterer Abschlag von 10 % vorzunehmen sei.

Ausgehend von einer Basismiete für einen 1-Personen-Haushalt mit 45 qm in Höhe von 7,51 EUR nach dem Mietspiegel der Stadt Freiburg errechne sich damit für den Landkreis nach Abschlägen von insgesamt 35 % ein Kaltmietpreis von 4,88 EUR/qm. Nachdem die Basismieten mit steigender Wohnungsgröße geringer würden, könne auf eine Berechnung für andere Haushaltsgrößen an dieser Stelle verzichtet werden. Insgesamt sei aber festzustellen, dass der für die Angemessenheitsprüfung von Wohnungen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (abstrakt) ermittelte Kaltmietpreis von 5,11 EUR/qm zutreffend sei und durch die Anwendung des Mietspiegels der Stadt Freiburg sogar noch unterstützt werde.

Aus einer Immobilienmarktübersicht der Hypovereinsbank für Freiburg und Umland (HVB-Expertise 2005; im Internet abrufbar unter www.hvbexpertise.de), die bedingt herangezogen werden könne, ergebe sich nichts anderes. Die Mietpreise für Neuvermietungen (von Neubauten bis 10 Jahre; ca. 70 qm Wohnfläche) in einfacher Lage in Freiburg würden dort mit 4,50 - 6,00 EUR/qm angegeben (Trend gleichbleibend). Nach weiterer dortiger Angabe lägen die Mietpreise im Umland im Durchschnitt um etwa 20 bis 25 % unter denen der Stadt (S. 6 "Allgemeine Marktsituation"); ausgehend von einem Quadratmeterpreis von 6,00 EUR ergäbe sich hier nach einem Abzug von 20 % ein Vergleichswert von 4,80 EUR/qm. Berücksichtige man das oben Gesagte, wonach der Sozialleistungsträger bei seiner Angemessenheitsprüfung nachvollziehbar nicht auf Neubauwohnungen abzustellen habe, liege der Beklagte mit dem Wert von 5,11/qm sicherlich nicht zu niedrig. Nachdem die Hypovereinsbank mit ihrer Expertise in erster Linie Immobilienmarktanleger ansprechen (und anregen) wollte, dürfe dabei unterstellt werden, dass sie mit ihren Angaben über die Marktsituation und die zu erzielenden Mietpreise zumindest nicht "tiefstapele".

Selbst wenn man hier die für die Stadt Freiburg - unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und sonstigen Wohnwertmerkmalen - ermittelte mittlere Nettokaltmiete von 6,91 EUR/qm zugrunde legte, ergebe sich nach einem Abzug von (wenigstens) 20 % ein Wert von 5,53 EUR/qm als mittlere Nettokaltmiete für den Landkreis. Da sich der leistungsrechtlich angemessene Wert am unteren Segment orientiere, wäre jedenfalls ein Abschlag von 6 % für eine einfache Bodenausstattung und von 2 % für Wohnungen ohne Balkon vorzunehmen. Danach ergäbe sich ein Quadratmeterpreis von 5,09 EUR. Als Standardwert für die Produkttheorie sei ein Wert von 5,11 EUR/qm somit auch nach dieser Betrachtungsweise als angemessen anzusehen.

Auch die Untersuchung über den Wohnungsmarkt in Freiburg 2004 von Thomas W., die auf einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Freiburger Zeitungen beruhe, komme zu dem Ergebnis, dass sich gerade im Umland von Freiburg die Preise seit 2002 kaum verändert hätten, und dass die Mieten mit Ausnahme von Einzelzimmern deutlich (zwischen 1,30 EUR und 1,70 EUR) günstiger seien als in der Stadt Freiburg. Reduziere man die im Freiburger Mietspiegel angegebene mittlere Nettokaltmiete wie oben um 8 % wegen einfacherer Bodenausstattung und fehlendem Balkon, ergebe sich ein Wert von 6,34 EUR. Ziehe man hiervon den (geringeren) Differenzwert von 1,30 EUR ab, erhalte man 5,06 EUR/qm.

Die Untersuchungen des "Runden Tisches zu den Auswirkungen der Hartz IV Gesetze in Freiburg" an, die am 31. Oktober 2006 veröffentlicht worden seien, führten zu keinem anderen Ergebnis. Danach hätten sich im Jahr 2006 in den Anzeigenblättern Zypresse und Schnapp für das Stadtgebiet Freiburg nur 46 Wohnungsanzeigen mit Kaltmieten von 5,62 EUR/qm gefunden. Diesen Aussagen könne indessen unter Berücksichtigung der Produkttheorie nicht gefolgt werden. Die Ergebnisse der Untersuchung des "Runden Tisches" wichen von den Erkenntnissen der Sozialleistungsträger ab, da wohl ausschließlich nach den Einzelfaktoren, nicht aber nach dem Produkt (also dem Gesamtkaltmietpreis der Wohnung) gesucht und bewertet worden sei. Ein weiterer erkennbarer Fehler der vom "Runden Tisch" gezogenen Schlussfolgerungen liege darin, dass auf einen durchschnittlichen Kaltmietpreis abgehoben werde. Die sozialhilferechtlich angemessene Miete sei aber nicht identisch mit der durchschnittlichen Miete aller Wohnungen in einem Bereich (also von der Einfachstunterkunft bis zur Luxuswohnung), sondern bewege sich im ortsüblichen Rahmen für Wohnungen im einfachen und unteren Segment.

Es stünden auf dem Wohnungsmarkt auch Wohnungen zu der sich auf dem Kaltmietpreis von 5,11 EUR/qm errechnenden Miethöhe in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Insgesamt sei anhand der üblichen Anzeigenblätter sowie der Erfahrung, dass Leistungsempfänger immer wieder angemessene Wohnungen fänden, ersichtlich, dass landkreisweit grundsätzlich ausreichend viele angemessene Wohnungen zur Verfügung stünden. Namentlich seien in den Anzeigenblättern Zypresse und Schnapp diverse Wohnungen in dem hier maßgeblichen Preissegment zwischen Januar 2006 und Februar 2007 (41 Wohnungen) bzw. zwischen März und Oktober 2007 (12 Wohnungen) tatsächlich angeboten worden. Einige der Wohnungen seien sogar nicht nur einmalig, sondern über einen längeren Zeitraum mehrfach in den o. g. Anzeigenblättern angeboten worden. Zudem seien in den genannten Zeiträumen 14 bzw. vier Wohnungen angemietet worden.

Der Kläger habe sich im Rahmen der am 13. Mai 2006 unterzeichneten Vereinbarung zu den Unterkunfts- und Heizungskosten dazu verpflichtet, den kompletten Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald bei der Suche nach einer aus leistungsrechtlicher Sicht angemessenen Unterkunft einzubeziehen. Jedenfalls dürfe er seine Suche nicht auf seine Wohnortgemeinde begrenzen. Es sei einem Hilfebedürftigen, sofern keine besonderen Umstände vorlägen, grundsätzlich zumutbar, zumindest auch im näheren Umkreis seiner Wohnortgemeinde Wohnraum zu suchen. Vom Kläger könne daher zumindest erwartet werden, seine Wohnungssuchbemühungen neben der Wohnortgemeinde Ebringen auf die umliegenden Gemeinden von Ebringen bzw. auf die Gemeinden, die in der Umgebung der Stadt Freiburg lägen, zu erstrecken. Dabei handele es sich um die Gemeinden Au, Bollschweil, Sölden, Wittnau, Ebringen, Staufen, Pfaffenweiler, Ehrenkirchen, Schallstadt, Merzhausen, Bad Krozingen, Gottenheim, Gundelfingen, March und Umkirch. Wohnungsangebote anderer Gemeinden bzw. Nachweise über die Anmietung einer Wohnung in anderen Gemeinden seien daher bei den oben aufgeführten inserierten Wohnungen nicht einbezogen worden. Da der Kläger bereits seit längerem über einen eigenen Hausstand verfüge und es somit fraglich sei, ob er auf Wohnungen mit weniger als 30 qm Wohnfläche verwiesen werden könne, seien in den oben genannten (verfügbaren) Wohnungen solche mit weniger als 30 qm Wohnfläche nicht einbezogen worden.

Wie bereits im Widerspruchsbescheid vom 2. Mai 2007 dargelegt, habe sich der Kläger nicht ausreichend um angemessenen Wohnraum bemüht, sondern seine Wohnungssuchbemühungen sogar gefälscht. Der Kläger könne nicht belegen, sich intensiv um angemessenen Wohnraum bemüht und trotz dieser Bemühungen keinen angemessenen Wohnraum gefunden zu haben. Dabei werde nicht verkannt, dass der Kläger Allergiker sei. Gleichwohl sei ihm ein Umzug zuzumuten. Es hätte von ihm erwartet werden können, dass er sich tatsächlich auf die oben aufgelisteten Wohnungen bewerbe und ggf. den Ausschlussgrund (z. B. Teppichboden) benenne. Da ein solches Bemühen beim Kläger gerade nicht erkennbar sei, habe der Zeitraum, in dem die tatsächlichen Mietkosten anerkannt würden, nicht verlängert werden können. Ergänzend hat die Beklagte eine gutachterliche Äußerung von Dr. Wi. (Leitender Arzt bei der Agentur für Arbeit Freiburg) vom 29. Januar 2008 vorgelegt, wonach aufgrund der attestierten Allergie eine möglichst hausstaubmilbenfreie Umgebung gewährleistet sein sollte. Aus Sicht des Arztes der Agentur für Arbeit sei eine solche Umgebung allerdings durchaus im Rahmen einer Einzimmerwohnung möglich; weshalb hier das Bewohnen einer Zweizimmerwohnung notwendig sein solle, könne nicht nachvollzogen werden.

Durch Gerichtsbescheid vom 3. März 2008 ([S 7 AS 6119/07](#)) hat das SG die vorliegende Klage abgewiesen und dazu ausgeführt, der Kläger habe keinen Anspruch auf Gewährung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II unter Berücksichtigung von Wohnungskosten (kalt) in Höhe von mehr als 229,95 EUR/Monat. Vorliegend seien die Mietkosten (kalt) des Klägers von EUR 357,90/Monat nicht angemessen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#). Als angemessen für einen 1-Personenhaushalt werde üblicherweise eine 2-

Zimmerwohnung mit bis zu 45 qm angesehen. Dieser Auffassung sei zu folgen mit der Maßgabe, dass es sich bei der genannten Quadratmeterzahl lediglich um eine Rechengröße zur Ermittlung der angemessenen Kosten für Unterkunft handle und dem Kläger auch kleinere Wohnungen (auch 1-Zimmer-Wohnungen) bis etwa 30 qm zumutbar seien. Die Rechengröße von 45 qm sei somit - sofern keine besonderen Umstände vorlägen - angemessen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#). Auch der von der Beklagten angesetzte Quadratmeterpreis von 5,11 EUR (EUR 229,95: 45 qm) sei angemessen im genannten Sinne. Die Beklagte sei auch nicht aus anderen Gründen verpflichtet, höhere Kosten für die Unterkunft als 229,95 EUR/Monat (kalt) zu übernehmen.

Gegen den dem Prozessbevollmächtigten des Klägers am 11. März 2008 zugestellten Gerichtsbescheid ([S 7 AS 6119/07](#)) richtet sich die vorliegende, am 11. April 2008 eingelegte Berufung zum LSG. Gegen den - ebenfalls - klageabweisenden Gerichtsbescheid vom 29. Februar 2008 ([S 7 AS 3106/07](#)) hat der Kläger am 11. April 2008 Berufung zum LSG eingelegt ([L 7 AS 1775/08](#)), über welche mit Urteil des Senats vom heutigen Tag entschieden worden ist. Die gegen den - weiteren - klageabweisenden Gerichtsbescheid vom 29. Februar 2008 ([S 7 AS 3104/07](#)) im Verfahren L 7 AS 3104/07 erhobene Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Berufung ist vom erkennenden Senat bereits mit Beschluss vom 3. Juni 2008 ([L 7 AS 1750/08 NZB](#)) zurückgewiesen worden.

In der Sache wiederholt und vertieft der Kläger sein bisheriges Vorbringen.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat haben sich die Beteiligten im Wege des Teilvergleichs darauf geeinigt, dass der Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren auf die Leistungen der Unterkunft und Heizung begrenzt ist und dass in der Zeit vom 1. Oktober 2007 bis 31. März 2008 außer der Höhe der Kaltmiete alle anderen Voraussetzungen für die Leistungen für Unterkunft und Heizung dem Grunde und der Höhe nach erfüllt und von der Beklagten zutreffend berechnet sind.

Der Kläger beantragt,

den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Freiburg vom 5. März 2008 ([S 7 AS 6119/07](#)) aufzuheben und die Beklagte unter Abänderung des Bescheids vom 21. September 2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 23. Oktober 2007 zu verurteilen, ihm für die Zeit vom 1. Oktober 2007 bis 31. März 2008 Leistungen für die Unterkunft unter Berücksichtigung seiner tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von weiteren 127,95 EUR monatlich zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie wiederholt und vertieft ihr bisheriges Vorbringen und hat dazu ergänzend ausgeführt, der Kläger habe über die mit der Verwaltungsakte vorgelegten Bemühungen hinaus (Stand bis 24. Februar 2007) keine weiteren Wohnungssuchbemühungen eingereicht. Die Beklagte hat ergänzend den aktuellen Mietspiegel der Stadt Freiburg sowie die in Tabellenform erfassten Wohnungsangebote aus den Anzeigenblättern Schnapp (Online-Ausgabe der Badischen Zeitung) und Zypressen aus dem Zeitraum 21. September 2005 bis 9. Juli 2008 vorgelegt; die Kläger-Seite hat hiervon Kopien erhalten.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hat der Kläger ergänzend angegeben, er arbeite von zu Hause aus als freier Journalist für mehrere Verlage und benötige deswegen einen Arbeitsbereich. Er habe eine Katze, was das ihm zugängliche Wohnungsspektrum zusätzlich einschränke, da viele Vermieter keine Haustiere akzeptierten. In letzter Zeit habe er den Wohnungsmarkt nicht mehr beobachtet. Die Beteiligten haben in der mündlichen Verhandlung im Parallelverfahren [L 7 AS 1775/08](#) ferner eine Mehrfertigung der Internetauswertung des Berichterstatters bezüglich der Wohnungsanzeigen von Schnapp und Zypressen im Zeitraum vom 11. bis 17. Juli 2008 erhalten.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf Verwaltungsakte der Beklagten, die Klageakte des SG und die Berufungsakte des Senats Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die nach [§ 151 Abs. 1](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) form- und fristgerecht eingelegte Berufung des Klägers ist zulässig. Sie ist insbesondere statthaft gem. [§ 144 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 SGG](#) in der seit 1. April 2008 geltenden Fassung (BGBl. I S. 444), die auf die vorliegende, am 11. April 2008 eingelegte Berufung Anwendung findet. Der Beschwerdewert übersteigt 750,- EUR; Gegenstand des vorliegenden Verfahrens war zum maßgeblichen Zeitpunkt der Einlegung der vorliegenden Berufung die Verpflichtung der Beklagten, dem Kläger im Leistungszeitraum von 1. April bis 30. September um monatlich um 127,95 EUR höhere, insgesamt also um 767,70 EUR höhere Leistungen für die Unterkunft zu gewähren. Im Streit sind allein Leistungen der Unterkunft und der Heizung (vgl. zur Begrenzung des Streitgegenstands auf diese Leistungen, BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 1](#), Urteile vom 31. Oktober 2007 - B [14/11b AS 59/06 R](#) - und 19. März 2008 - B [11b AS 23/06 R](#) - (jeweils juris)); die Beteiligten haben sich durch Teilvergleich vor dem Senat darauf geeinigt, dass zwischen ihnen Unterkunftsleistungen in Höhe von (weiteren) 127,95 EUR monatlich im Streit sind und zwar (allein) im durch die vorliegend angegriffenen Bescheide geregelten Zeitraum vom 1. Oktober 2007 bis 31. März 2008 (zur Nichteinbeziehung des Folgezeitraums im Bereich des Alg II, s. Urteile des BSG [SozR 4-4200 § 20 Nr. 1](#); [SozR 4-4200 § 20 Nr. 3](#) und Urteile vom 23. November 2006 - B [11b AS 25/06 R](#) -, 29. März 2007 - B [7b AS 4/06 R](#) - und 31. Oktober 2007 - B [14/11b AS 59/06 R](#) - (jeweils juris)).

Die Berufung hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Das SG hat die Klage zu Recht abgewiesen. Der Kläger hat keinen Anspruch auf weitere Leistungen der Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen für die Kaltmiete.

Nach der Überzeugung des Senats sind die vom Kläger geltend gemachten tatsächlichen Aufwendungen in Form einer monatlichen Kaltmiete von 357,90 EUR für 60 m² Wohnfläche nicht angemessen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 S. 1](#) Sozialgesetzbuch Zweites Buch (in der Fassung des Gesetzes zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende vom 20. Juli 2006, [BGBl. I S. 1706](#) (SGB II)). Dem Kläger war eine Kostensenkung in Form eines Umzugs in eine günstigere Wohnung innerhalb seines Wohnortes oder in eine benachbarte Gemeinde möglich und zumutbar.

Als Rechtsgrundlage für die begehrten Leistungen für Unterkunft ist [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) heranzuziehen. Nach dieser Bestimmung werden Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen so lange zu berücksichtigen, wie es ihm nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate ([§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#)). Diese Frist ist in dem hier streitgegenständlichen Zeitraum seit langem abgelaufen, nachdem die Beklagte den Kläger mit Schreiben vom 17. November 2005, 23. Januar 2006, 28. April 2006, 26. Mai 2006, 19. Oktober 2006 und 29. Januar 2007 zur Kostensenkung aufgefordert (vgl. hierzu BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#) Rdnr. 29; BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#) Rdnr. 24) und die volle Miete bis einschließlich Februar 2008 anerkannt und übernommen hatte. Die ergangenen Kostensenkungsaufforderungen enthielten neben den notwendigen, aber zugleich im Regelfall ausreichenden Hinweisen auf den angemessenen Mietzins und die Folgen mangelnder Kostensenkung (vgl. hierzu auch BSG, Urteil vom 19. März 2008 - [B 11b AS 41/06 R](#) -) zusätzlich Angaben zu den einzelnen Parametern der angemessenen Unterkunfts-kosten (Wohnungsgröße, ortsübliche Miete etc.).

Der Senat teilt die Auffassung des SG, dass die hier geltend gemachten tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft den angemessenen Umfang übersteigen, der von der Beklagten zutreffend angesetzt worden ist. Maßgeblich für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen ist die Wohnungsgröße, der Wohnstandard sowie das örtliche Mietniveau (vgl. BSG, [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#) Rdnrn. 19 ff.; BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#) Rdnrn. 24 ff.). Hinsichtlich der Angemessenheit der Wohnungsgröße ist typisierend auf die Kriterien der Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau nach den hierfür geltenden Vorschriften zurückzugreifen (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#) Rdnr. 19; BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#) Rdnr. 24; so auch die ständige Senatsrechtsprechung; vgl. schon Beschluss vom 27. Dezember 2005 - L 7 SO 5376/05 ER-B -; Urteil vom 21. September 2006 - [L 7 SO 380/06](#) - Breithaupt 2007, 62; Beschlüsse vom 27. September 2006 - [L 7 AS 4739/06 ER-B](#) - ZFSH/SGB 2007, 31, vom 14. Februar 2007 - [L 7 AS 275/07 ER-B](#) -, vom 6. September 2007 - [L 7 AS 4008/07 ER-B](#) - (juris) und vom 5. November 2007 - L 7 AS 4779/07 ER-B -). Bezüglich des Wohnungsstandards als weiteren Faktors im Rahmen der Angemessenheitsprüfung ist darauf abzustellen, ob eine Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist; die Wohnung muss daher im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen liegen (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 1](#) Rdnr. 20). Den räumlichen Vergleichsmaßstab bildet insoweit regelmäßig der Wohnort des Hilfebedürftigen, der sich jedoch nicht stets mit dem kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" decken muss, sodass im Einzelfall je nach den örtlichen Verhältnissen - insbesondere bei Kleinst-Gemeinden ohne eigenen Wohnungsmarkt - eine Zusammenfassung in größere Vergleichsgebiete geboten sein kann (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#) Rdnr. 21; BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#) Rdnr. 24). Bei der Angemessenheitsprüfung abzustellen ist zudem nicht isoliert auf die einzelnen Faktoren Wohnungsgröße, Ausstattungsstandards und Quadratmeterpreis; die angemessene Höhe der Unterkunfts-kosten bestimmt sich vielmehr aus dem Produkt der - abstrakt zu ermittelnden - personenzahlabhängigen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter (BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#) Rdnr. 24; [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#) Rdnr. 20; BSG, Urteil vom 27. Februar 2008 - [B 14/7b AS 70/06 R](#) - (juris); auch ständige Senatsrechtsprechung; vgl. Senatsurteil vom 21. September 2006 [a.a.O.](#); Senatsbeschlüsse vom 27. Dezember 2005, 27. September 2006 und 6. September 2007 [a.a.O.](#); ferner Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) Buchholz 436.0 § 12 BSHG Nr. 51). Da der Hilfebedürftige indessen einen Anspruch auf Deckung seines Unterkunftsbedarfes hat, hat sich die Angemessenheitsprüfung schließlich auch auf die Frage zu erstrecken, ob dem Hilfeempfänger eine andere kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar und zugänglich ist (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#) Rdnr. 22; BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#) Rdnr. 25; ferner schon Senatsbeschlüsse vom 15. Juni 2005 - [L 7 SO 1594/05 ER-B](#) - (juris) und vom 27. Dezember 2005 [a.a.O.](#)).

Auf dieser Grundlage ist für Baden-Württemberg von einer Wohnfläche von 45 m² für einen Einpersonenhaushalt auszugehen (vgl. hierzu Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Sicherung der Bindung in der sozialen Wohnraumförderung vom 12. Februar 2002 (GABI S. 240/245) i.d.F. der Verwaltungsvorschrift vom 22. Januar 2004 (GABI S. 248). Hiervon ausgehend ist die Wohnung des Klägers mit 60 qm unangemessen groß und mit 5,97 EUR pro qm im Übrigen auch zu teuer.

Der räumliche Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der ortsüblichen Durchschnittsmiete beschränkt sich im vorliegenden Fall nicht auf die Wohnortgemeinde des Klägers. Zwar wird der für die Angemessenheitsbetrachtung relevante "örtliche Wohnungsmarkt" grundsätzlich bestimmt durch den Ort des gewöhnlichen Aufenthalts des Hilfeempfängers (BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#) Rdnr. 20). Dies ist allerdings nicht notwendig die politische Gemeinde (ebenso Hessisches LSG, Beschluss vom 23. Juli 2007 - [L 9 AS 91/06 ER](#) - (juris)). Vorliegend ist die Wohnortgemeinde Ebringen bei einer Größe (einschließlich Teilorten) von knapp 2800 Einwohner zu klein, als dass sich dort ein eigenständiger Wohnungsmarkt hätte bilden können. Die Einschätzung der Beklagten, dass sich der maßgebliche räumliche Vergleichsmaßstab daher unter Einbeziehung der in einer Umgebung von 10-20 km gelegenen Umlandgemeinden (Au, Bollschweil, Sölden, Wittnau, Ebringen, Staufen, Pfaffenweiler, Ehrenkirchen, Schallstadt, Merzhausen, Bad Krozingen, Gottenheim, Gundelfingen, March und Umkirch) bemisst, die nach Größe und Struktur mit der Wohnortgemeinde des Klägers vergleichbar sind, ist daher auch im Lichte der Rechtsprechung des BSG nicht zu beanstanden. Die Kläger-Seite hat gegen die Bildung dieses "Vergleichsrahmens" auch keine Einwendungen erhoben.

Hiervon ausgehend teilt der Senat die Auffassung, dass die ortsübliche (Kalt-) Miete im so umschriebenen (über-) örtlichen, dem Kläger zugänglichen und zumutbaren Segment des Wohnungsmarktes - weiterhin - nicht über 5,11 EUR pro Quadratmeter liegt (ebenso bereits Urteil des Senats vom 21. September 2006 - [L 7 SO 380/06](#) - ZFSH/SGB 2006 673 = [Breith. 2007, 62](#))

Die Art und Weise der Ermittlung des maßgeblichen Mietniveaus genügt den von der Rechtsprechung gestellten Anforderungen an einen konkret-individuellen Maßstab (BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#) Rdnrn. 17 ff.; Beschluss des erkennenden Senats vom 6. September 2007 [a.a.O.](#)). Die Beklagte hat für den dem Kläger zugänglichen örtlichen Wohnungsmarkt ein ausreichend schlüssiges Konzept vorgelegt, wonach die von ihr zugrunde gelegte Miethöhe von 5,11 EUR pro Quadratmeter und die sich daraus ergebende Mietobergrenze von 229,95 EUR einem tatsächlich vorhandenen und marktgängigen Preisniveau im maßgeblichen örtlichen Umfeld im unteren Segment des Wohnungsmarktes entspricht.

Die Beklagte hat die im Zeitraum 1. Januar bis 15. September 2007 in den einschlägigen örtlichen Anzeigenblättern (Zypresse, Schnapp als Online-Ausgabe der Badischen Zeitung) für den Landkreis Breisgau Hochschwarzwald inserierten Wohnungsangebote ausgewertet; danach waren über 1.000 Anzeigen mit nach der Produkttheorie angemessenem Wohnraum geschaltet. Allein im Wohnort des Klägers (Ebringen) und den im näheren Umkreis von ca. 10-15 km gelegenen umliegenden Gemeinden Au, Bollschweil, Sölden, Wittnau, Staufen, Pfaffenweiler,

Ehrenkirchen, Schallstadt, Merzhausen, Bad Krozingen, Gottenheim, Gundelfingen, March und Umkirch waren es nach den von der Beklagten dokumentierten Feststellungen im Zeitraum Januar 2006 bis Februar 2007 41 Wohnungen, die dem oben dargestellten Preissegment ganz wesentlich entsprechen, zwischen März und Oktober 2007 waren es 12 Wohnungen.

Für den Zeitraum Dezember 2006 bis September 2007 sind danach folgende Angebote an 1-Zimmer-Wohnungen dokumentiert:

- Zypresse vom 02.12.2006, Merzhausen, 40 qm, Kaltmiete 210 Euro = 5,25 EUR/qm - Zypresse vom 20.01.2007, Gundelfingen-Wildtal, 40 qm, Warmmiete 140 Euro = 3,50 EUR/qm (warm) - Schnapp vom 01.03.2007, March-Hugstetten, 33 qm, Warmmiete 250 Euro = 7,57 EUR/qm (warm) - Schnapp vom 08.03.2007, Staufen-Wettelbrunn, 30 qm, Warmmiete 260 Euro = 8,66 EUR/qm (warm) - Zypresse vom 15.04.2007, Staufen, 32 qm, Kaltmiete 180 Euro = 5,62 EUR/qm - Schnapp vom 18.05.2007, March-Buchheim, 33 qm, Kaltmiete 220 Euro = 6,66 EUR/qm - Schnapp vom 18.05.2007, Wittnau, 30 qm, Kaltmiete 200 Euro = 6,66 EUR/qm - Zypresse vom 26.05.2007, Staufen, 45 qm, Warmmiete 245 Euro = 5,44 EUR/qm (warm) - Zypresse vom 11.07.2007, Sölden, 30 qm, Warmmiete 270 Euro = 9,00 EUR/qm (warm) - Schnapp vom 09.08.2007, Bad Krozingen, 35 qm, Kaltmiete 210 Euro = 6,00 EUR/qm - Zypresse vom 04.08.2007, Umkirch, 35 qm, Kaltmiete 220 Euro = 6,25 EUR/qm - Zypresse vom 01.09.2007, Bad Krozingen-Tunsel, 40 qm, Kaltmiete 205 Euro = 5,12 EUR/qm

Hinzu kommen die - ausweislich von der Beklagten vorgelegter Mietverträge - neu vermieteten 1-Zimmer-Wohnungen (zwischen Januar 2006 bis Februar 2007 sind dies 14 Wohnungen und zwischen März und Oktober 2007 vier Wohnungen).

Zwischen März und Oktober 2007 sind dies:

- zum 01.03.2007: Umkirch, 40 qm, EG, Kaltmiete 200 Euro = 5,00 EUR/qm - zum 01.04.2007: Bad Krozingen, 50 qm, Kaltmiete 200 Euro = 4,00 EUR/qm Bollschweil, 40 qm, UG, Kaltmiete 200 Euro = 5,00 EUR/qm - zum 16.04.2007: Ebringen, 34 qm, Kaltmiete 230 Euro = 6,76 EUR/qm

Zudem wurden zwischen März und September 2007 folgende größere Wohnungen inseriert:

1,5-Zimmer-Wohnungen:

- Zypresse vom 12.05.2007, Ehrenkirchen, 30 qm, Kaltmiete 195 Euro = 6,50 EUR/qm - Schnapp vom 20.09.2007, Bad Krozingen-Hausen, 38 qm, Kaltmiete 230 Euro = 6,05 EUR/qm

2-Zimmer-Wohnungen:

- Schnapp vom 01.03.2007, Ehrenstetten, 42 qm, Kaltmiete 210 Euro = 5,00 EUR/qm - Schnapp vom 03.05.2007, Bollschweil, 40 qm, Warmmiete 280 Euro = 7,00 EUR/qm - Schnapp vom 06.09.2007, Staufen, 32 qm, Kaltmiete 180 Euro = 5,62 EUR/qm

Auch in dem den Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens bildenden Zeitraum Oktober 2007 bis März 2008 wurden ausweislich des von der Beklagten vorgelegten Datenmaterials Wohnungen inseriert, die jedenfalls in nennenswerter Zahl den von dieser zugrunde gelegten Angemessenheitskriterien entsprechen:

Zeitung vom Ort des W-Angebots Wohnung oder Zimmer Zimmer- zahl m²-Zahl angegebene Kaltmiete angegebene Warmmiete geschätzte KM nach Abzug von 1,50 EUR/QM an NK bei angeg Warmmiete Kaltmiete pro qm kommt in Frage für Haushalt mit X Personen Zypresse 06.10.07 Bad Krozingen-OT Wohnung 1,0 40,0 205,00 EUR 205,00 EUR 5,13 EUR 1 Schnapp 11.10.07 Umkirch Wohnung 1,0 35,0 220,00 EUR 220,00 EUR 6,29 EUR 1 Zypresse 13.10.07 Schallstadt Wohnung 1,0 33,0 200,00 EUR 200,00 EUR 6,06 EUR 1 Schnapp 18.10.07 Gundelfingen Wohnung 1,0 32,0 240,- EUR 192,00 EUR 6,00 EUR 1 Zypresse 07.11.07 Gottenheim Wohnung 1,0 43,0 280,- EUR 215,50 EUR 5,01 EUR 1 Schnapp 15.11.07 March-Holzhausen Wohnung 1,5 40,0 275,- EUR 215,00 EUR 5,38 EUR 1 Zypresse 05.12.07 Staufen Wohnung 2,0 50,0 270,00 EUR 270,00 EUR 5,40 EUR 1 Zypresse 08.12.07 Umkirch Wohnung 1,0 35,0 230,00 EUR 230,00 EUR 6,57 EUR 1 Zypresse 08.12.07 Schallstadt Wohnung 2,0 40,0 200,00 EUR 200,00 EUR 5,00 EUR 1 Zypresse 15.12.07 Ehrenkirchen-OT Wohnung 1,0 32,0 230,00 EUR 230,00 EUR 7,19 EUR 1 Zypresse 22.12.07 Bad Krozingen-OT Wohnung 1,5 35,0 230,00 EUR 230,00 EUR 6,57 EUR 1 Zypresse 22.12.07 Ehrenkirchen-OT Wohnung 1,0 32,0 230,00 EUR 230,00 EUR 7,19 EUR 1 Zypresse 01.03.08 Bad Krozingen Wohnung 2,0 285,00 EUR 285,00 EUR 2 Schnapp 06.03.08 Bad Krozingen Wohnung 2,0 270,00 EUR 270,00 EUR 2 Zypresse 08.03.08 Ehrenkirchen-OT Wohnung 1,0 200,00 EUR 200,00 EUR 1 Schnapp 13.03.08 Schallstadt Wohnung 2,0 47,0 350,00 EUR 279,50 EUR 5,95 EUR 1 Schnapp 20.03.08 Ehrenkirchen-OT Wohnung 1,0 34,0 250,00 EUR 199,00 EUR 5,85 EUR 1 Zypresse 22.03.08 Bad Krozingen-OT Wohnung 1,0 38,0 230,00 EUR 230,00 EUR 6,05 EUR 1 Zypresse 26.03.08 Gottenheim Wohnung 2,0 54,0 295,00 EUR 295,00 EUR 5,46 EUR 2

Diese Wohnungsanzeigen, die einen Ausschnitt bilden aus den von der Beklagten vorgelegten Zeitungsauswertungen im Zeitraum Januar 2005 bis 9. Juli 2008, belegen, dass in dem für Hilfeempfänger nach dem SGB II relevanten (unteren) Preissegment auch im streitbefangenen Zeitraum jedenfalls in nennenswerter Anzahl Wohnungen angeboten wurden. Dabei verkennt der Senat nicht, dass sich hiervon nur in wenigen Fällen die Angemessenheit bereits aus dem errechneten Quadratmetermietpreis ergibt, was sich unter anderem daraus erklärt, dass der in Anzeigenblättern dokumentierte Wohnungsmarkt auch das mittlere bis obere Preissegment abbildet; vielmehr folgt die Angemessenheit zumeist (erst) aus dem Produkt von Wohnungsgröße und Quadratmetermiete. Auf der anderen Seite lässt sich unter Würdigung des in den örtlichen Anzeigenblättern abgebildeten Wohnungsmarktes aber auch nicht feststellen, dass in der Wohnortgemeinde des Klägers und den genannten "Referenzgemeinden" kein Wohnraum zu der von der Beklagten zugrunde gelegten ortsüblichen Quadratmetermiete marktgängig bzw. verfügbar wäre.

Dass das beschriebene Mietpreinsniveau auch bis zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Senat keine signifikante Änderung erfahren hat, unterstreicht eine aktuelle, den Beteiligten in der mündlichen Verhandlung zugänglich gemachte Auswertung des Wohnungsmarktes in Freiburg und Umgebung durch den Senat, soweit dieser in den im Internet abrufbaren örtlichen Anzeigenblättern Badische Zeitung online (Schnapp) und Zypresse vom 11. bis 17. Juli 2008 abgebildet ist:

Zeitung vom Ort des W-Angebots Wohnung oder Zimmer Zimmer- zahl m²-Zahl angegebene Kaltmiete angegebene Warmmiete geschätzte

KM nach Abzug von 1,50 EUR/QM an NK bei angeg Warmmiete Kaltmiete pro qm kommt in Frage für Haushalt mit X Personen Zypresse 11.07.08 Schallstadt-Mengen Wohnung 1,0 58,0 315,00 EUR 315,00 EUR 5,43 EUR 1-2 Zypresse 11.07.08 Pfaffenweiler Wohnung 1,0 38,0 295,00 EUR 295,00 EUR 7,76 EUR 1 Zypresse 11.07.08 March-Buchheim Wohnung 1,0 40,0 310,00 EUR 310,00 EUR 7,75 EUR 1 Zypresse 11.07.08 Stegen-Wittental Wohnung 1,0 45,0 290,00 EUR 290,00 EUR 6,44 EUR 1 Zypresse 11.07.08 Merzhausen Wohnung 270,00 EUR 270,00 EUR 5,00 EUR Zypresse 11.07.08 Umkirch Wohnung 1,0 55,0 385,00 EUR 385,00 EUR 7,00 EUR 1-2 Zypresse 16.07.08 Umkirch Wohnung 1,0 36,0 190,00 EUR 190,00 EUR 5,27 EUR 1 Zypresse 16.07.08 March Wohnung 1,0 35,0 265,00 EUR 265,00 EUR 7,57 EUR 1 Schnapp 15.07.08 Staufen Wohnung 2,0 37,0 148,00 EUR 148,00 EUR 4,00 EUR 1 Schnapp 15.07.08 Bad-Krozingen Wohnung 1,0 34,0 250,00 EUR 250,00 EUR 7,35 EUR 1 Schnapp 15.07.08 Umkirch Wohnung 1,0 52,0 300,00 EUR 5,76 EUR 1 Schnapp 15.07.08 Ehrenkirchen-OT Wohnung 1,0 50,0 290,00 EUR 290,00 EUR 5,80 EUR 1 Schnapp 16.07.08 Bad-Krozingen Wohnung 1,0 46,0 310,00 EUR 310,00 EUR 6,73 EUR 1 Schnapp 16.07.08 Umkirch Wohnung 1,0 52,0 300,00 EUR 5,76 EUR 1 Schnapp 16.07.08 Bad-Krozingen Wohnung 1,0 230,00 EUR 230,00 EUR 1 Schnapp 16.07.08 Ehrenkirchen-OT Wohnung 1,0 50,0 290,00 EUR 290,00 EUR 5,80 EUR 1 Schnapp 17.07.08 Staufen Wohnung 1,0 37,0 148,00 EUR 148,00 EUR 4,00 EUR 1 Schnapp 17.07.08 Umkirch Wohnung 1,0 52,0 148,00 EUR 300,00 EUR 5,76 EUR 1 Schnapp 17.07.08 Bad-Krozingen Wohnung 1,0 46,0 310,00 EUR 310,00 EUR 6,73 EUR 3

Noch nicht berücksichtigt sind hierbei Wohnungen mit weniger als 30 m², die in größerer Zahl innerhalb des maßgeblichen Preisniveaus angeboten werden, da für den Senat noch nicht feststeht, ob ein Empfänger von Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende auf eine Wohnung im Bereich von unter 30 bis 35 m² verwiesen werden kann (vgl. hierzu Beschlüsse des Senats vom 6. September 2007 [a.a.O.](#) und vom 6. Mai 2008 - [L 7 AS 2048/08 ER-B](#) -).

Ob die vorliegend seitens der Beklagten erfolgte Dokumentation und Auswertung der örtlichen Anzeigenblätter über einen längeren Zeitraum, angereichert durch die Daten aus den von Hilfeempfängern vorgelegten Mietverträgen, für sich allein ausreichend ist zur Ermittlung des grundsicherungsrelevanten örtlichen Wohnungsmarktes, was nicht notwendig das Vorliegen eines Mietspiegels nach [§ 558 c und d](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) voraussetzt (vgl. dazu zuletzt BSG, Urteil vom 19. Juni 2008 - B [14/7b AS 44/06 R](#) - bislang nur als Medieninformation vorliegend; vgl. auch Beschluss des Senats vom 6. September 2007 [a.a.O.](#), wonach im Falle des Fehlens örtlicher Mietspiegel oder sonstiger Mietdatenbanken ggf. weitere, auf empirischer Basis tragfähige grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen sind ferner Lang/Link in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage, § 22 Rdnr. 45c), genügt, bedarf vorliegend keiner abschließenden Entscheidung.

Denn der aus der Analyse der örtlichen Anzeigenblätter folgende Befund, dass auf dem hier relevanten Wohnungsmarkt (Wohnort einschließlich vergleichbarer Umlandgemeinden) Wohnungen in dem hier relevanten unteren Preissegment tatsächlich in den örtlichen Anzeigenblättern marktgängig sind, wird untermauert durch einen Abgleich des festgestellten Mietniveaus mit dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Freiburg 2007 (gültig von März 2007 bis Dezember 2008). Dieser ist zwar für die Feststellung der angemessenen Unterkunftskosten von im Einzugsbereich von Freiburg gelegenen Gemeinden jedenfalls nicht unmittelbar einschlägig, lässt aber aufgrund der Entfernung von (nur) neun Kilometer zwischen der Wohnortgemeinde des Klägers und der Stadt Freiburg (Innenstadt) gewisse Rückschlüsse auch auf das dortige Mietpreisniveau zu. Dies umso mehr, als der Mietspiegel 2007 der Stadt Freiburg seinerseits auf einer empirisch tragfähigen Datenbasis erstellt wurde; dieser basiert auf einer repräsentativen Zufallsstichprobe von 2275 Wohnungen im Stadtgebiet von Freiburg zum Stichmonat Juni 2006, wobei nur Mietverhältnisse berücksichtigt wurden, deren Miete in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel ist daher auf der Basis tatsächlich erhobener durchschnittlicher - erst in den letzten Jahren vereinbarter - Mietpreise für nicht preisgebundene Mietwohnungen erstellt worden und lässt daher die Erwartung zu, dass darin die tatsächliche Preissituation der in den letzten Jahren neu vermieteten Wohnungen - und damit auch die Marktgängigkeit dieser Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt - realistisch wiedergegeben wird.

Der Mietspiegel 2007 der Stadt Freiburg legt für zwischen 1961 und 1977 errichtete Standardwohnungen der Größe von 45 qm (in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 5 Wohnungen pro Hauseingang, normaler Art und Beschaffenheit mit durchschnittlicher Wohnungsausstattung) einen Basis-Quadratmeterpreis von 7,51 EUR zugrunde. Geht man - wie das SG - entsprechend der Systematik des Mietspiegels, welcher Zu- und Abschläge (unter Anderem) für Ausstattung- und Wohnlagemerkmale enthält, davon aus, dass bestimmte Umstände zu einem Abschlag von der Standardmiete führen, so errechnet sich - ohne Berücksichtigung weiterer Merkmale mit negativem Mietpreiseinfluss (früheres Baujahr als 1961, keine Zentralheizung, Emissionsbeeinträchtigungen, größere Entfernung von Haltestellen öffentlicher Verkehrseinrichtungen etc.) - ein Quadratmeterpreis von 6,01 EUR. Dieser folgt daraus, dass auch nach Auffassung des Senats Wohnungen mit überwiegend einfacher Bodenausstattung (Abschlag nach dem Mietspiegel 6%), ohne Gegensprechanlage und Türöffner (Abschlag 4%), an Durchgangsstraßen (Abschlag 5%), mit unterdurchschnittlicher Badausstattung (Abschlag 2%) und über Putz liegenden Leitungen (Abschlag 3%) - woraus sich ein Gesamtabschlag insgesamt 20% ergibt - einem Hilfesuchenden nach dem SGB II nicht schlechterdings unzumutbar sind. Hinzu kommen die (weiteren) Zu- und Abschläge für die sog. Wohnlagenzonen (Alt- und Innenstadt, Vororte etc.), die im Falle der an den Zuständigkeitsbereich der Beklagten angrenzenden (Vorort-) Wohnlagen der Stadt Freiburg (z. B. Littenweiler, St. Georgen, Zähringen, Lehen, Hochdorf, Munzingen, Opfingen, Tiengen und Waltershofen) nach dem Mietspiegel 2007 in Form von Abschlägen von 7% bzw. 13% zu berücksichtigen sind. Für die - in vergleichbarer Entfernung wie die Wohngemeinde des Klägers von der Stadtmitte von Freiburg gelegenen - Vororte der Zone 5 ergibt sich mithin ein Abschlag von 13 %, woraus sich insgesamt ein Abschlag von 33 % und damit ein Quadratmeterpreis von 5,04 EUR errechnet.

Die Untersuchungen des "Runden Tisches zu den Auswirkungen der Hartz-Gesetze in Freiburg" vom 31. Oktober 2006 sind nicht geeignet, diese - auf empirischer Grundlage gewonnenen - Wertungen und Einschätzung des örtlichen Wohnungsmarktes hinreichend in Frage zu stellen und einen signifikant höheren angemessenen Mietzins zu belegen. Denn die diesem Bericht zugrunde liegende Erhebung unterliegt ihrerseits methodischen Bedenken, die insbesondere darauf beruhen, dass hierbei über einen Zeitraum von ca. drei Monaten regionale Vermietungsanzeigen des gesamten Wohnungsmarktes von Freiburg - unter Ausschluss im Wesentlichen von Einzelmietern, Untermiet- und WG-Angeboten - ausgewertet wurden und hieraus eine durchschnittliche, als ortsüblich angesehene Kaltmiete ermittelt wurde. Die auf diese Weise errechneten Durchschnittsbeträge sind indessen nicht aussagekräftig für die Feststellung der angemessenen Kosten der Unterkunft i. S. d. [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#), bei denen für den - neben der maßgeblichen Wohnungsgröße - zweiten, den maßgeblichen Wert bestimmenden Faktor, also den Mietpreis pro Quadratmeter, nicht auf das Gesamtspektrum des Wohnungsmarktes abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen marktüblichen Wohnungsmieten (s. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#) Rdnr. 17, wonach dem Hilfebedürftigen hinsichtlich des Wohnstandards lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht). Vergleichsmaßstab für die Angemessenheit der Wohnungsmiete ist damit nicht das Mietpreisniveau des gesamten

Wohnungsmarktes, sondern allein das des - einem Hilfeempfänger regelmäßig zumutbare - des unteren Marktsegments. Dieses methodische Defizit der Erhebung wird dadurch verstärkt, dass in die Erhebung offenbar nicht die Mietangebote der örtlichen Wohnungsbaugesellschaften als Anbieter preisgünstigen Wohnraums des unteren Preissegments einbezogen wurden, da diese nicht oder nur selten in den regionalen Anzeigenblättern annoncieren (so bereits Beschluss des Senats vom 14. Februar 2007 [a. a. O.](#)).

Hiervon ausgehend ermöglicht der Mietspiegel 2007 nicht nur hinreichend empirisch abgesicherte, die Erhebungen der Beklagten ergänzende und anreichernde Aussagen über das Mietniveau im Stadtgebiet von Freiburg einschließlich der Vororte, sondern auch für die Umlandgemeinden, jedenfalls soweit sie nach Lage, Verkehrsanbindung und Wirtschaftsstruktur einem Vorort von Freiburg vergleichbar sind. Hierzu zählt (auch) Ebringen, welches aufgrund seiner Nähe zu Freiburg, der guten Verkehrsanbindung dorthin (PKW, ÖPNV) sowie seinem erheblichen Wohn- und Freizeitwert einem Vorort von Freiburg korrespondiert und daher auch hinsichtlich des Mietpreisniveaus einem solchen vergleichbar ist.

Ist somit die Einschätzung der Beklagten, der angemessene Quadratmeterpreis für Wohnungen in ihrem Zuständigkeitsbezirk liege nicht über 5,11 EUR, jedenfalls für die Wohngemeinde des Klägers insgesamt empirisch hinreichend abgesichert und in der Sache nicht zu beanstanden, so kommt es in einem weiteren Schritt darauf an, ob eine solche Wohnung dem individuellen Bedarf des Klägers entspricht und für diesen konkret verfügbar ist (vgl. BSG, Urteil vom 19. März 2008, [a. a. O.](#)). Hieran bestehen nach der Überzeugung des Senats keine Zweifel. Was die Wohnungsgröße anbelangt, so vermag der Senat nicht festzustellen, dass der Kläger aufgrund seiner Tätigkeit als Journalist, aus welcher er - nach Abzug des Einkommensfreibetrags - im streitbefangenen Zeitraum nicht mehr als 40,- EUR monatlich erzielt hat, einen höheren Wohnflächenbedarf als den einer Einzelperson sonst zugestandenen hat. Zudem ist die Übernahme von Leistungen nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) nicht für Geschäftsräume, sondern ausschließlich für private Wohnräume vorgesehen (BSG [SozR 4-4200 § 16 Nr. 1](#)).

Ein höherer Wohnflächenbedarf rechtfertigt sich auch nicht aus der dargelegten Hausstauballergie des Klägers, denn diese schränkt die ihm zumutbaren Wohnungen nach der Überzeugung des Senats lediglich in Bezug auf ein bestimmtes Ausstattungsmerkmal (Teppichboden) ein, führt aber im Übrigen zu keinem gesteigerten oder sonst abweichenden Wohnflächenbedarf. Der Senat vermag in Übereinstimmung mit der Einschätzung von Dr. Willrett (Leitender Arzt bei der Agentur für Arbeit Freiburg) in der gutachtlichen Äußerung vom 29. Januar 2008 auch nicht zu erkennen, weshalb durch die Hausstauballergie das Spektrum der dem Kläger zumutbaren Wohnungen notwendig auf 2-Zimmer-Wohnungen verengt sein sollte, da das notwendige (weitgehend) staubfreie Milieu durchaus auch innerhalb einer ansonsten geeigneten 1-Zimmer-Wohnung hergestellt werden kann.

Eine Kostensenkung in Form eines Umzugs wäre dem Kläger auch sonst möglich und zumutbar gewesen. Allerdings ist dieser seinen Kostensenkungsobliegenheiten im streitbefangenen Zeitraum nicht in ausreichendem Maße nachgekommen. Wie die stichprobenartige Überprüfung der Beklagten ergeben hat, hat der Kläger - von diesem unwidersprochen - (zumindest) seine Nachweise vom 27. Januar und 13. Februar 2007 über angebliche Wohnungssuchbemühungen in der Weise gefälscht, als er telefonische Kontaktaufnahmen mit potentiellen Vermietern vorgetäuscht, entsprechende Namen von Kontaktpersonen frei erfunden bzw. zum Teil das Vorliegen eines Ausschlussgrundes (Teppichboden in der Wohnung) fingiert hat. Dieses Verhalten muss als schwere Obliegenheitsverletzung eines Wohnungssuchenden angesehen werden, welches seine Suchbemühungen im betreffenden Zeitraum disqualifiziert (vgl. auch das Urteil des Senats vom heutigen Tag im Verfahren [L 7 AS 1775/08](#)). Für die vorliegend streitbefangene Zeit ab Oktober 2007 sind solche Suchbemühungen nicht aktenkundig. Der Kläger hat hierzu in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat bestätigt, den Wohnungsmarkt (auch) in der letzten Zeit nicht mehr beobachtet zu haben.

Angesichts des oben beschriebenen Wohnungsangebots, auch im unteren Preissegment, wäre nach der Überzeugung des Senats für den Kläger bei entsprechender Anstrengung eine Kostensenkung durch Anmietung einer kleineren Wohnung zu einem deutlich geringeren Preis zu realisieren gewesen; ob (alternativ) eine anderweitige Kostensenkung, etwa durch Untervermietung der derzeitigen Wohnung in Betracht gekommen wäre, bedarf unter diesen Umständen keiner Vertiefung.

Der Kläger durfte - wie er dies angeblich getan hat - seine gebotenen Suchbemühungen nicht auf die Wohnortgemeinde Ebringen beschränken, sondern war gehalten, die genannten Gemeinden der näheren Umgebung, die - aufgrund der beschriebenen örtlichen Verhältnisse - mit seinem Wohnort einen gemeinsamen Vergleichsrahmen bilden, einzubeziehen. Der Senat vermag keine grundsätzlichen Hinderungsgründe zu erkennen, einen Hilfebedürftigen, der keine im Einzelfall schutzwürdigen familiären, sozialen oder sonstigen Bindungen zu seiner Wohnortgemeinde aufweist, auf die Umlandgemeinden seines Wohnortes zu verweisen (ebenso Hess. LSG, a.a.O., wonach ein Umzug im ländlichen Bereich in einem Umkreis von 12 bis 15 km zumutbar ist). Vorliegend gehören hierzu die genannten Umlandgemeinden, zumal für das Vorliegen besonderer schutzwürdiger Bindungen des Klägers an seinen aktuellen Wohnort Ebringen nichts vorgetragen oder sonst ersichtlich ist. Immerhin verfügte der Kläger - ausweislich der bei den Akten befindlichen Versicherungsbeitragsrechnungen (Bl. 123, 457 d. A.) - zwischen 2006 und 2008 über ein eigenes Kraftfahrzeug, weshalb seine Mobilität - unabhängig von der öffentlichen Verkehrsanbindung der einzelnen Umlandgemeinden - gewährleistet war und er seine privaten und beruflichen Angelegenheiten ohne Einschränkungen besorgen konnte.

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

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor ([§ 160 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 SGG](#)).

Rechtskraft

Aus

Login

BWB

Saved

2008-07-31