

L 12 AS 5641/09

Land
Baden-Württemberg
Sozialgericht
LSG Baden-Württemberg
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
12
1. Instanz
SG Mannheim (BWB)
Aktenzeichen
S 12 AS 873/09
Datum
29.10.2009
2. Instanz
LSG Baden-Württemberg
Aktenzeichen
L 12 AS 5641/09
Datum
22.12.2010
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum
-

Kategorie
Urteil
Leitsätze

Die Ermittlungen des Grundsicherungsträgers im Landkreis Rhein-Neckar-Kreis genügen den Anforderungen des Bundessozialgerichts an ein schlüssiges Konzept und sind aussagekräftig in Bezug auf die abstrakte Angemessenheit von Unterkunftskosten im örtlichen Bereich. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Sozialgerichts Mannheim vom 29. Oktober 2009 wird zurückgewiesen.

Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Höhe der Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) für den Zeitraum 1. Februar bis 30. November 2009.

Die 1964 geborene Klägerin ist alleinstehend und bewohnt seit März 2000 eine 75 qm große Wohnung in W ... Die Kaltmiete beträgt 375 EUR, die Nebenkosten 110,73 EUR, davon 40 EUR Heizkosten. Die Klägerin bezog bereits im Zeitraum 23. Mai 2005 bis 11. Februar 2007 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II), wobei der Beklagte die vollen Unterkunftskosten übernahm, die Klägerin jedoch bereits im Jahr 2005 darauf hinwies, dass die Kosten der Unterkunft unangemessen hoch seien. Nach einer Fortbildungsmaßnahme bis März 2008 stand die Klägerin ab 1. Juni 2008 erneut im Leistungsbezug. Im Bewilligungsbescheid vom 15. Juli 2008, mit dem der Beklagte für Juni bis November 2008 wieder die vollen Unterkunftskosten übernahm, forderte er die Klägerin erneut zur Kostensenkung auf und führte aus, dass in W. eine Gesamtgrundmiete von 261 EUR anerkannt werde (Quadratmeterpreis von 5,80 EUR bei einer Wohnungsgröße von 45 qm). Zugleich forderte er die Klägerin auf, ihre Kostensenkungsbemühungen bis 31. August 2008 nachzuweisen. Eine erneute Anfrage erfolgte am 10. September 2008. Hierauf antwortete die Klägerin mit Schreiben vom 17. September 2008, sie habe in Zeitung und Internet geschaut, aber nichts Adäquates gefunden. Hierüber habe sie keine Nachweise. Es müsse beachtet werden, dass sie nur ebenerdig wohnen könne, da sie krankheitsbedingt keine Treppen steigen könne. Mit weiterem Schreiben vom 2. Oktober 2008 teilte sie mit, dass sie lieber in die Ebene ziehen würde wie S., H. oder L., da es ihr mit einer Schwerbehinderung von 50 v.H. und Merkzeichen "G" schwer falle, in bergiger Gegend zu wohnen. Alle Wohnungen lägen jedoch bei einem Quadratmetermietpreis von 6 EUR. Nachdem die Klägerin wegen ihrer Beschwerden ein Attest des Orthopäden D. vorgelegt hatte, bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 7. Oktober 2008 nochmals Leistungen für KdU in Höhe von 474,10 EUR für 1. Dezember 2008 bis 31. Januar 2009. Im Bescheid wurde die Klägerin erneut zur Kostensenkung aufgefordert und darauf hingewiesen, dass künftig nur noch die angemessenen KdU berücksichtigt werden könnten, wenn eine Kostensenkung objektiv möglich und zumutbar gewesen wäre.

Der Beklagte veranlasste eine amtsärztliche Untersuchung der Klägerin, die ergab, dass der Klägerin nunmehr ein Wohnungswechsel zumutbar sei, hierbei sei allerdings Hilfe erforderlich. Seit einer operativen Revision eines Wirbelgleitens im Oktober 2005 leide die Klägerin an belastungsabhängigen Schmerzen vom Rücken in die Beine ausstrahlend, Taubheitsgefühl und einer Fußheberschwäche links (amtsärztliche Stellungnahme Dr. R. vom 2. Januar 2009). Auf Anfrage hinsichtlich ihrer Kostensenkungsbemühungen teilte die Klägerin im Januar 2009 mit, sie habe zwar gesucht, jedoch nichts gefunden. Sie habe einen Makler beauftragt, der ihr jedoch noch keine Wohnung vermitteln konnte und einen Wohnungsberechtigungsschein beantragt. Ferner habe sie Zeitungsannoncen durchgesehen.

Mit Bescheid vom 22. Januar 2009 bewilligte der Beklagte für die Zeit vom 1. Februar bis 30. November 2009 KdU in Höhe von 360,10 EUR monatlich. Es habe nur noch die angemessene Kaltmiete übernommen werden können. Entsprechend setzte sich der bewilligte Betrag zusammen aus 261 EUR Kaltmiete, 70,73 EUR Nebenkosten abzüglich 5 EUR Kabelgebühr sowie 40 EUR Heizkosten abzüglich 6,63 EUR

Warmwasserpauschale.

Den hiergegen gerichteten Widerspruch wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 20. Februar 2009 zurück.

Hiergegen richtet sich die am 18. März 2009 zum Sozialgericht Mannheim (SG) erhobene Klage. Zur Begründung führt die Klägerin aus, dass sie regelmäßig die Zeitungen nach Wohnungsannoncen durchgesehen habe, sich jedoch nichts Adäquates habe finden lassen. Die Behauptung des Beklagten, die angemessene Miete in W. betrage 261 EUR, sei nicht nachvollziehbar. Es sei auch nicht klar gewesen, welche Bemühungen sie in welchem Zeitraum überhaupt hätte entfalten müssen. Darüber hinaus übersende sie weitere Nachweise über die Wohnungssuche von Januar bis April 2009. Danach sei ersichtlich, dass sich keine Wohnung zu dem vom Beklagten genannten Mietpreis in S. habe finden lassen. Zwar sei sie von einem Mitarbeiter des Beklagten darauf hingewiesen worden, dass für S. ein Quadratmeterpreis von 6,10 EUR gelten würde, allerdings müsse auch hier festgestellt werden, dass Wohnungen unter 7 EUR pro qm dort nicht angeboten würden. Hinzu komme, dass sie ebenerdig wohnen müsse und eine Badewanne benötige.

Das SG hat die behandelnden Ärzte schriftlich als sachverständige Zeugen befragt zur Notwendigkeit einer ebenerdigen Wohnung sowie einer Badewanne aus medizinischer Sicht. Dr. D. hat mit Schreiben vom 20. Juli 2009 ausgeführt, aufgrund einer Minderbelastbarkeit des linken Beines bei Zustand nach Spondylodese im Oktober 2006 habe er der Klägerin von einer Dachwohnung abgeraten. Duschen ohne Duschsitz sollte nicht durchgeführt werden. Dr. Frühauf (Neurologie und Psychiatrie) hat zur Frage, ob die Klägerin ebenerdig wohnen müsse, auf das orthopädische Fachgebiet verwiesen. Es sei bei leichten Lasten davon auszugehen, dass drei Mal täglich Treppen steigen möglich sei, Einschränkungen bestünden bei größeren Lasten (Wasserkasten). Die Benutzung eines Duschstuhls werde für ausreichend erachtet.

Mit Urteil vom 29. Oktober 2009 hat das SG die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, unangemessene KdU seien solange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder nicht zumutbar sei, die Aufwendungen zu senken, in der Regel für längstens sechs Monate. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) sei für die Bestimmung der Angemessenheit die sog. Produkttheorie maßgebend, die darauf abstelle, ob der zu entrichtende Mietpreis sich im Rahmen des Angemessenen halte, wobei sich das Produkt Mietpreis zusammensetze aus angemessener Wohnfläche und Wohnstandard. Als angemessen sehe die Rechtsprechung die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann an, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genüge und keinen gehobenen Wohnungsstandard aufweise. Als räumlicher Vergleichsmaßstab sei in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Lügen keine entsprechenden Mietspiegel vor, habe der Grundsicherungsträger für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen. Dem sei der Beklagte nachgekommen. Er habe in der 43. bis 47. Kalenderwoche des Jahres 2006 alle verfügbaren Wohnungsanzeigen in der örtlichen Presse und im Internet ausgewertet. Daneben seien Großvermieter und Großbaugesellschaften, zu deren Einzugsgebiet das Gebiet des Beklagten gehöre, um Auskunft gebeten worden über die bei Neuanmietung einer Wohnung mit einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard und durchschnittlichen Anforderungen an Lage, Bausubstanz und Erhaltungszustand zu zahlende Kaltmiete pro Quadratmeter in den Kreisgemeinden. Außerdem sei eine Anfrage über die marktübliche Miete bei Neuanmietung entsprechender Unterkünfte an die Bürgermeisterämter im Gebiet des Beklagten gerichtet worden. Diese Erhebungen würden seither regelmäßig aktualisiert. Nach Auswertung habe der Beklagte festgestellt, dass es im Kreisgebiet Teilwohnungsmärkte gebe, die hinsichtlich der Höhe der ortsüblichen Kaltmiete der in die Angemessenheitsbetrachtung einzubeziehenden Unterkünfte stark voneinander abwichen. Das ganze Kreisgebiet sei in fünf Gruppen eingeteilt worden, für die jeweils gesonderte Angemessenheitsgrenzen gälten. W. gehöre zur Gruppe 3. Ausgehend von den Erhebungen des Beklagten ergebe sich bei einem Wohnraumbedarf von bis zu 45 qm für einen Ein-Personen-Haushalt eine angemessene Kaltmiete ohne Nebenkosten von 261 EUR (5,80 EUR pro qm). Die Festlegungen des Beklagten entsprächen zur Überzeugung des Gerichts den gesetzlichen Vorgaben. Im Vergleich zur Wohnraummietspiegel der Stadt H., für die ein Mietspiegel existiere, sei ersichtlich, dass der Beklagte mit seinem festgelegten Quadratmeterpreis sogar über dem Preis einer Wohnung in H. liege, wo für Wohnraum mittleren Standards der 70-er bzw. 80-er Jahre 5,46 EUR bzw. 5,89 EUR pro qm zu zahlen seien, ohne dass insoweit Abschläge bezüglich des Standards vorgenommen worden seien. Berücksichtige man, dass die Mieten in H. grundsätzlich höher lägen als in W., habe das Gericht keine Zweifel an der Angemessenheit des Preises von 5,80 EUR pro qm für W ...

Die von der Klägerin zu zahlende Kaltmiete von 375 EUR übersteige die als angemessen anzusehende Miete von 261 EUR. Die Klägerin müsse darlegen, dass sie eine andere bedarfsgerechte, kostengünstige Wohnung trotz ernsthafter Bemühungen nicht habe finden können. Die Klägerin habe den zu fordernden Kostensenkungsbemühungen nicht ausreichend Rechnung getragen. Sie habe im September 2008 Zeitungsausschnitte aus der Rhein-Neckar-Zeitung vom 27./28. September 2008 vorgelegt sowie im Januar 2009 eine Kopie aus dem Mitteilungsblatt der Stadt S. vom 14. Januar 2009 sowie eine Bescheinigung der Maklerin und ein Ausdruck von einem Wohnungsangebot aus dem Internet. In der mündlichen Verhandlung habe sie angegeben, einmal wöchentlich am Wochenende die Zeitungsanzeigen durchgesehen zu haben. Die Bemühungen seien nicht ausreichend. Zumindest hätte ein detaillierter Dokumentationsbedarf bestanden, um über einen längeren Zeitraum nachweisen zu können, dass kein geeigneter Wohnraum vorhanden sei. Die Vorlage von Zeitungsannoncen von zwei Wochenenden jeweils in direktem Zusammenhang mit Anforderungen der Beklagten zur Vorlage von Nachweisen und die Behauptung, regelmäßig die Rhein-Neckar-Zeitung durchzusehen, genüge den Anforderungen nicht. Auch der Einwand, die Klägerin könne nur im Erdgeschoss wohnen, könne nicht berücksichtigt werden. Die behandelnden Ärzte hätte diesbezüglich keine überzeugende Auskunft geben können. Der Klägerin sei durchaus zumutbar, eine Wohnung im ersten oder zweiten Stock zu beziehen. Dasselbe gelte für das Vorhandensein eines Duschsitzes, so dass sich die Klägerin nicht darauf berufen könne, nur Wohnungen mit Badewanne und im Erdgeschoss anmieten zu können. Der Beklagte habe daher zu Recht Leistungen für KdU nur noch in Höhe von 360 EUR bewilligt.

Gegen das ihrem Bevollmächtigten am 10. November 2009 zugestellte Urteil richtet sich die am 3. Dezember 2009 eingelegte Berufung der Klägerin. Nach Auffassung des SG habe der Beklagte die Angemessenheitsgrenze in rechtlich nicht zu beanstandender Weise festgelegt. Die hier durchgeführte Datenerhebung im Wesentlichen innerhalb von vier Wochen im Jahr 2006 entspreche jedoch nicht dem mit dem schlüssigen Konzept vom BSG geforderten Standard. Schon aufgrund der regelmäßig eintretenden Teuerung sei die mehrere Jahre zurückliegende Erhebung nicht mehr aussagekräftig. Wie der Beklagte selbst mitteile, sei letztlich eine Festlegung des Angemessenheitswerts durch Schätzung erfolgt. Im Übrigen seien bei der Ermittlung des abstrakten Mietpreises sowohl freie als auch vermietete Wohnungen mit einzubeziehen. Der vom SG gezogene Vergleich mit dem Mietspiegel der Stadt H. sei nicht zulässig. Es treffe zwar zu, dass tatsächlich für Wohnraum bei mittlerem Standard der Baujahre 70er bis 80er und bei 45 qm ein Quadratmeterpreis von 5,46 bis 5,89 EUR angenommen werde. Zu dieser Tabelle 1 (Basismietspreistabelle) gebe es jedoch auch eine Tabelle 2, in der Zu- und Abschläge

aufgeführt seien. Hieraus sei zu erkennen, dass für alle Stadtteile von H. bis auf E. teilweise ganz erhebliche Zuschläge auf die Basismiete vorzunehmen seien, beispielsweise für N.-O. 47%, aber auch für R.-W. schon 28% und für den Stadtteil W. 35%. Für Leistungsempfänger nach dem SGB II dürfe nicht ausschließlich der günstigste Stadtteil Emmertsgrund als Vergleichsmaßstab herangezogen werden, der zudem als "Armen-Ghetto" angesehen werde. Da die Klägerin nicht in H. wohne, könne der Verweis auf den Mietspiegel der Stadt H. nicht weiterführen.

Im Rahmen der geforderten Eigenbemühungen habe die Klägerin die für sie erreichbaren, zumutbaren und bekannten Möglichkeiten ausreichend genutzt und dargetan. Sie habe einmal wöchentlich am Wochenende die Wohnungsanzeigen in der R.-N.-Zeitung und zusätzlich des Wochenkuriers und der BAZ hierzu durchgesehen. Internetrecherchen habe sie kaum betreiben können, da sie nur während einer Weiterbildungsmaßnahme Zugang hierzu gehabt habe. Im Übrigen sei der Klägerin niemals mitgeteilt worden, in welchem Umfang Nachforschungen zu betreiben seien, ganz zu schweigen davon, dass die Klägerin nicht damit rechnen könne, dass sie nach buchhalterischen Gesichtspunkten eine umfassende Dokumentation über ihre Bemühungen später vorlegen müsse.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Mannheim vom 29. Oktober 2010 aufzuheben und den Bescheid vom 22. Januar 2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 20. Februar 2009 abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, ihr für den Zeitraum 1. Februar bis 30. November 2009 Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von monatlich 485,73 EUR abzüglich der bewilligten Leistungen zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Da für das Gebiet des R.-N.-Kreises kein Mietspiegel vorliege, könne der Grundsicherungsträger einen eigenen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel erstellen. Der Beklagte habe die Entscheidungen des BSG vom 7. November 2006 ([- B 7b AS 10/06 R -](#); [- B 7b AS 18/06 R -](#)) zum Anlass genommen, seine bis dahin anerkannten Angemessenheitswerte von Grund auf zu überprüfen, da das BSG anders als die vormalige Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit als Vergleichsmaßstab nicht das gesamte Kreisgebiet ansehe, sondern im Grundsatz die Miete am konkreten Wohnort heranzuziehen sei. Eine Arbeitsgruppe des Sozialamtes habe in der 43. bis 47. Kalenderwoche 2006 alle verfügbaren Wohnungsanzeigen in der örtlichen Presse und im Internet ausgewertet. Daneben seien Großvermieter und Wohnungsbaugesellschaften, zu deren Einzugsgebiet das Kreisgebiet gehöre, um Auskunft über die bei Neuanmietung einer Wohnung mit einfachem bis mittlerem Standard und durchschnittlichen Anforderungen an Lage, Bausubstanz und Erhaltungszustand zu zahlende Kaltmiete pro qm in den einzelnen Kreisgebieten gebeten worden. Als weiteres Erkenntnisinstrument habe die Arbeitsgruppe eine Anfrage über die marktübliche Miete bei Neuanmietung der in die Angemessenheitsbetrachtung einzubeziehenden Unterkünfte an die Bürgermeisterämter des R.-N.-Kreises gerichtet. Da im Kreisgebiet nur ein sehr geringes Angebot an den vom BSG in Bezug genommenen Wohnungen mit bescheidenem Zuschnitt bestehe, seien bei Ermittlung der ortsüblichen Mietwerte auch Wohnungen mit normalem Ausstattungsstandard einbezogen worden, um auf eine ausreichende Datenbasis zurückgreifen zu können. In Anlehnung an die Praxis der Mietspiegelerstellung seien die Anzahl der angebotenen Wohnungen innerhalb bestimmter Quadratmeterpreisspannen ermittelt und die gewonnenen Werte in einem Diagramm erfasst worden. Aus den nach Aussonderung der "Ausreißermieten" (Kappung von je 1/6 der Fälle am oberen und unteren Ende der Mietskala) verbleibenden Mietwerten habe die Spanne der ortsüblichen Miete für Wohnungen mit normalem Ausstattungsstandard geschlossen werden können. Diese Spanne habe für W. beispielsweise 5,51 bis 6,00 EUR betragen. Im zweiten Schritt seien daraufhin die Angebote der Großvermieter und die Auskünfte der Bürgermeisterämter hinzugezogen worden. Anhand dieser weiteren Erkenntnisquellen sei eine Anpassung bzw. Verschiebung der Werte erfolgt. Hierbei seien nicht lediglich Durchschnittswerte gebildet worden, sondern zusätzlich in einem letzten Schritt die in den vergangenen Jahren gewonnenen, auf langfristiger Beobachtung beruhenden Erfahrungswerte einbezogen worden. Im Wege der Schätzung sei sodann, soweit aufgrund der Erfahrungswerte erforderlich, eine Verschiebung der Durchschnittswerte erfolgt. Bei der Gesamtschau habe sich gezeigt, dass es im Kreisgebiet Teilwohnungsmärkte gebe, die hinsichtlich der Höhe der ortsüblichen Kaltmiete stark voneinander abwichen. Die Gemeinden seien daher in fünf Gruppen eingeteilt worden, für die jeweils gesonderte Angemessenheitsgrenzen gälten (Kaltmiete bis 5,11 EUR - 5,50 EUR - 5,80 EUR - 6,10 EUR - 6,50 EUR). W. gehöre zur Gruppe 3. Die seit März 2007 vom Beklagten vierteljährlich stichtagsbezogen erfolgten Auswertungen aller in der örtlichen Presse und im Internet veröffentlichten und allgemein zugänglichen Mietangebote belegten, dass Wohnungen des unteren Segments zu den festgesetzten Referenzmieten am Wohnungsmarkt angeboten würden. Diese Datengrundlage sei bereits mehrfach gerichtlich überprüft und bestätigt worden (unter Hinweis auf Landessozialgericht (LSG) Baden-Württemberg, Urteile vom 29. April 2009 - L 2 AS 1556/08 - und vom 28. September 2009 - [L 1 AS 3286/09 -](#)). Nicht zuletzt die im Laufe des Verfahrens vom Beklagten mehrfach stichprobenhaft ermittelten Wohnungsangebote bestätigten ergänzend, dass im hier streitigen Zeitraum tatsächlich Wohnungen zu den festgesetzten Angemessenheitswerten zur Verfügung standen. Nach der Produkttheorie ergebe sich bei einer Wohnungsgröße von 45 qm und einem Quadratmeterpreis von 5,80 EUR ein angemessener Mietzins von 261 EUR. Die vorliegende Kaltmiete von 375 EUR erweise sich als unangemessen.

Soweit die Rechtsprechung fordere, der Leistungsberechtigte müsse die konkrete Möglichkeit haben, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung anzumieten, bedeute dies nicht, dass der Grundsicherungsträger ein konkretes Mietangebot zu unterbreiten habe. Der Hilfeempfänger müsse hinreichende Kostensenkungsbemühungen substantiiert darlegen, wenn er geltend machen wolle, dass eine Kostensenkung durch Umzug unmöglich gewesen sei. Der Beklagte habe bereits mit Bescheid vom 15. Juli 2008 beispielhaft aufgeführt: "detaillierte Nachweise der von Ihnen abgefragten Wohnungsangebote der örtlichen Tagespresse und das Internet, Vorlage von Nachweisen über die Meldung als wohnungssuchend bei der Gemeindeverwaltung und örtlichen Großvermietern, Aufgabe von (kostenlosen) Wohnungsanzeigen, Nachweis über die Beantragung eines Wohnungsberechtigungsscheines." Mit Schreiben vom 10. September 2008 habe der Beklagte eine erneute Frist zur Vorlage der Kostensenkungsbemühungen gesetzt. Nach einer letztmaligen Aufforderung zur Nachweisvorlage mit Schreiben vom 5. Januar 2009 habe die Klägerin mit Schreiben vom 17. Januar 2009 die Kopie einer Seite aus dem Mitteilungsblatt der Stadt S. vom 14. Januar 2009, zwei Ausdrücke aus dem Internet sowie die Bescheinigung einer Maklerin vom 12. Januar 2009 vorgelegt. Diese Darstellung zeige, dass die Klägerin eingehend und wiederholt über den Inhalt und das Maß ihrer Mitwirkungspflichten in Kenntnis gesetzt worden sei. Von intensiven Kostensenkungsbemühungen habe die Klägerin jedoch abgesehen. Die während des gesamten Zeitraums lediglich für drei Tage im September 2008 und zwei Tage im Januar 2009 vorgelegten Wohnungsannoncen belegten keine intensiven Kostensenkungsbemühungen.

Mit Teilerkenntnis vom 14. Dezember 2010 hat der Beklagte im streitigen Zeitraum weitere 5 EUR monatlich an KdU zuerkannt im Hinblick auf den erfolgten Abzug wegen Kabelnutzung. Die Klägerin hat das Teilerkenntnis angenommen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten beider Rechtszüge, die Verwaltungsakten des Beklagten und die vom Beklagten vorgelegten Unterlagen zur Ermittlung des Gesamtkonzepts betreffend KdU (15 Ordner) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung der Klägerin hat keinen Erfolg.

Die form- und fristgerecht ([§ 151 Abs. 1](#) Sozialgerichtsgesetzes (SGG)) eingelegte Berufung ist zulässig. Sie ist insbesondere statthaft ([§ 143 SGG](#)), da der Wert des Beschwerdegegenstands 750 EUR übersteigt ([§ 144 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGG](#)). In der Sache ist die Berufung jedoch unbegründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Gewährung höherer Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung, als der Beklagte bewilligt hat einschließlich des Teilerkenntnisses vom 14. Dezember 2010 betreffend den Abzug von 5 EUR für Kabelnutzung. Dieses Teilerkenntnis hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2010 angenommen. Insbesondere besteht kein Anspruch auf Berücksichtigung einer Kaltmiete von mehr als 261 EUR.

Die Klägerin gehört nach [§ 7 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#) zum Kreis der Berechtigten für den Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts, sie ist insbesondere auch hilfebedürftig. Damit hat die Klägerin dem Grunde nach Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#).

Nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die von der Klägerin im streitigen Zeitraum bewohnte Wohnung in W. ist nicht angemessen im Sinne dieser Vorschrift. Sie ist mit 75 qm nicht nur zu groß für eine Bewohnerin, sondern mit einer Kaltmiete von 375 EUR auch zu teuer.

Maßgeblich für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen sind die Wohnungsgröße, der Wohnstandard sowie das örtliche Mietniveau (vgl. BSG SozR 4-4200 § 22 Nrn. 2 und 3). 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). 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](#)). 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](#); BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#)). Bei der Angemessenheitsprüfung abzustellen ist zudem nicht isoliert auf die einzelnen Faktoren Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard und Quadratmeterpreis; die angemessene Höhe der Unterkunftskosten 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 Nrn. 2, 3 und 8). 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 Nrn. 2 und 3).

Auf dieser Grundlage ist für Baden-Württemberg von einer Wohnfläche von 45 qm für einen Ein-Personenhaushalt auszugehen (vgl. hierzu Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Sicherung der Bindung in der sozialen Wohnraumförderung vom 12. Februar 2002 (GABl. S. 240/245) i.d.F. der Verwaltungsvorschrift vom 22. Januar 2004 (GABl. S. 248)). Eine vom Regelfall abweichende Beurteilung der flächenmäßigen Angemessenheit ist nicht geboten. Hiervon ausgehend ist die Wohnung der Klägerin mit 75 qm unangemessen groß.

Der räumliche Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der ortsüblichen Durchschnittsmiete beschränkt sich im vorliegenden Fall auf die Umgebung von W. (Kreisgebiet östlich der B.). Der für die Angemessenheitsbetrachtung relevante "örtliche Wohnungsmarkt" wird grundsätzlich bestimmt durch den Ort des gewöhnlichen Aufenthalts des Hilfeempfängers (BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#)) und kann im Hinblick auf dessen Größe durchaus unterschiedlich sein, je nachdem, ob es sich um einen ländlichen Raum oder ein Ballungsgebiet handelt (vgl. zuletzt, BSG, Urteil vom 18. Juni 2008 - B [14/7b AS 44/06 R](#) - (juris)). Angesichts einer Einwohnerzahl von rund 3.300 kann als Vergleichsraum zur Ermittlung des Mietpreises nicht allein auf die Gemeinde W. abgestellt werden (vgl. [BSGE 102, 263](#)). Vergleichbar in ihrer Struktur und Lage im Sinne eines homogenen Lebensraums sind die übrigen östlich der B. im Odenwald liegenden Orte in der Umgebung von W., etwa H., A. oder S ...

Die Mietobergrenze ist nach der Rechtsprechung des BSG vom Grundsicherungsträger auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts zu ermitteln, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse der örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben (vgl. BSG, Urteil vom 18. Juni 2008 - B [14/7b AS 44/06 R](#) - (juris); BSG, Urteil vom 20. August 2009 - B [14 AS 65/08 R](#) - [SozR 4-4200 § 22 Nr. 26](#)); das Konzept muss einer gerichtlichen Überprüfung standhalten. Die Schlüssigkeitsanforderungen hat das BSG wie folgt zusammengefasst (vgl. Urteil vom 22. September 2009 - B [4 AS 18/09 R](#) - [SozR 4-4200 § 22 Nr. 30](#) = [BSGE 104, 192](#)): &61485; Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung), &61485; es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße, &61485; Angaben über den Beobachtungszeitraum, &61485; Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietspiegel), &61485; Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten, &61485; Validität der Datenerhebung, &61485; Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und &61485; Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze). Die vom Beklagten zugrunde gelegte Miethöhe von 5,80 EUR pro qm und die sich daraus ergebende Obergrenze für einen

Ein-Personenhaushalt von 261 EUR ist nicht zu beanstanden. Das Mietniveau in W. und Umgebung im unteren Segment des Wohnungsmarktes für Wohnungen der Größe bis 45 qm liegt jedenfalls nicht darüber. Der Beklagte kann insoweit auf seine eigenen Erhebungen zurückgreifen. Diese entsprechen den oben dargestellten Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteile vom 29. April 2009 und 28. September 2009, [a.a.O.](#)). Das vom Beklagten entwickelte Konzept, das im Kreisgebiet fünf Mietenstufen (Gruppen) vorsieht, in welche die jeweiligen Gemeinden eingeteilt sind, beruht auf einer Auswertung sämtlicher verfügbarer Wohnungsanzeigen in der örtlichen Presse und im Internet im Zeitraum Kalenderwochen 43 bis 47 des Jahres 2006 für das gesamte Kreisgebiet. Dabei wurde nach Gemeinde, Zahl der Wohnräume, Kaltmiete und Wohnungsgröße differenziert, wobei nicht nur Wohnungen mit einfacher Ausstattung, sondern auch mit normalem Standard einbezogen wurden. Zusätzlich wurden Großvermieter angefragt nach dem aktuellen Quadratmeterpreis bei Neuvermietungen entsprechender Wohnungen und die Bürgermeisterämter um Auskunft zu dem marktüblichen Quadratmetermietpreis gebeten. An der Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten und der Validität der Datenerhebung hat der Senat angesichts der vorliegenden Unterlagen über die Erstellung des Konzepts keine Zweifel. Durch die Datenerhebung auf der Basis der tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen besteht darüber hinaus eine hohe Gewähr, dass Wohnungen zu dem ermittelten Preis auch angeboten werden und verfügbar sind. Aus den Wohnungsanzeigen wurden danach die üblichen Mietwerte ermittelt, indem in Anlehnung an das Vorgehen bei Erstellung eines Mietspiegels je 1/6 der Fälle am oberen und unteren Rand (Ausreißer) gekappt wurde. Daraus ergab sich jeweils für die einzelnen Gemeinden eine Mietpreisspanne. Unter Heranziehung der Angebote der Großvermieter und der Auskünfte der Bürgermeisterämter sowie der Erfahrungswerte der vergangenen Jahre wurde im Wege der Schätzung sodann die endgültige Angemessenheitsgrenze festgelegt. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, da der Beklagte eine fundierte Grundlage für die Schätzung ermittelt hat (vgl. Knickrehm/Voelzke/Spellbrink, DSGT Praktikerleitfäden, Kosten der Unterkunft nach [§ 22 SGB II](#), hrsg. vom Deutschen Sozialgerichtstag e.V., 2009, S. 18). Bei der Gesamtschau ergaben sich für das Kreisgebiet Teilwohnungsmärkte mit stark differierendem Mietniveau. Entsprechend hat der Beklagte fünf Gruppen gebildet (Gruppe 1 unteres Mietniveau 5,11 EUR bis Gruppe 5 oberes Mietniveau 6,50 EUR). W. gehört zur Gruppe 3, die noch weiter im Odenwald gelegenen Orte Heiligkreuzsteinach sogar zur Gruppe 1, Schönau zur Gruppe 2. Die 2006 ermittelten Werte gelten auch noch für den hier streitigen Zeitraum. Seit März 2007 werden vierteljährlich an Stichtagen wiederum sämtliche Medien ausgewertet. Zusätzlich werden nach Mitteilung des Beklagten im Verwaltungsvollzug die Erfahrungen, ob die Mietenstufen noch zutreffend sind, ausgetauscht. Aufgrund so gewonnener Erkenntnisse wurden etwa die Gemeinden N. (von 2 auf 3) und L. (von 3 auf 4) mit Wirkung zum 1. Juli 2008 höheren Mietstufen zugeordnet. Zudem hat der Beklagte im Juli 2009 erneut eine Erhebung bei den Großvermietern und Bürgermeisterämtern durchgeführt. Auch diese bestätigte eine Konstanz der Mietpreise. Auf einen Vergleich mit dem Mietspiegel der Stadt H. kommt es nach alledem nicht an, denn mit den Erhebungen des Beklagten liegt eine hinreichende Grundlage für die Festlegung der hier maßgebenden Mietobergrenze vor. Ist die Einschätzung des Beklagten, der angemessene Quadratmeterpreis für Wohnungen bis 45 qm im hier maßgebenden Vergleichsraum liege nicht über 5,80 EUR nach alledem nicht zu beanstanden, kommt es in einem weiteren Schritt darauf an, ob eine solche Wohnung für die Klägerin konkret verfügbar war.

Der Senat ist davon überzeugt, dass nach der Struktur des Wohnungsmarktes im Vergleichsraum für die Klägerin auch eine realistische Chance bestand, eine abstrakt als angemessen anzusehende Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anzumieten (sog. konkrete Angemessenheit). Neben den vierteljährlichen Fortschreibungen des Konzepts durch den Beklagten sprechen vorliegend auch eindeutig die Erhebungen dafür, die der Beklagte begleitend zum Verwaltungsverfahren vorgenommen hat. Wie sich der Verwaltungsakte entnehmen lässt, wurden fast wöchentlich seit Ende September 2008 die Angebote im Immobilienscout durchgesehen und dokumentiert. Hierbei gab es im streitigen Zeitraum zahlreiche kostenangemessene Wohnungen. All dies bestätigt, dass es einen Wohnungsmarkt für Wohnungen bis 45 qm bis zur Mietobergrenze von 261 EUR im Umkreis W. gibt und der Klägerin dem Grunde nach die Anmietung einer entsprechenden Wohnung möglich war.

Keine Rolle spielt dabei, dass die Klägerin die Absicht geäußert hat, ihr räumliches Umfeld zu verändern und an die B. ziehen zu wollen (S., Weinheim oder in die Ebene nach L.). S. und L. gehören zu Gruppe 4 (6,10 EUR pro qm), Weinheim zur Gruppe 3. Solange die Klägerin indes nicht in einen anderen Vergleichsraum gezogen ist, können auch nicht die dort geltenden (höheren) Mietobergrenzen herangezogen werden.

Ob schließlich der Klägerin trotz einer realistischen Chance, eine kostenangemessene Wohnung zu finden, die Anmietung einer derartigen Wohnung tatsächlich nicht möglich war, ist nicht ersichtlich. Dies geht indes zu Lasten der Klägerin. Nach [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) sind, soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, als Bedarf der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dieser 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. Die Klägerin ist in ihrer Wohnungssuche nicht auf Erdgeschosswohnungen und Wohnungen mit Badewanne beschränkt. Der Senat teilt insoweit die Auffassung des SG und weist die Berufung aus den Gründen des angefochtenen Urteils zurück ([§ 153 Abs. 2 SGG](#)).

Die Beklagte hat insgesamt nahezu 29 Monate die unangemessenen Unterkunftskosten getragen. In diesem Zeitraum ist die Klägerin mehrfach zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert worden. Die Hinweise etwa in den Bescheiden vom 15. Juli und 7. Oktober 2008 sind insoweit ausreichend. Der Hinweis hat lediglich Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Hilfebedürftige Klarheit über die aus Sicht des Leistungsträgers angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung erhält (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#); BSG, Urteil vom 27. Februar 2008 - B [14/7b AS 70/06 R](#) - (juris)). Hier enthielt der Hinweis nicht nur die konkret als angemessen betrachtete Höchstmiete von 261 EUR, sondern auch genaue Anforderungen, was die Klägerin als Kostensenkungsmaßnahmen darzulegen hat. Das Vorbringen der Klägerin reduziert sich insoweit im Kern darauf, es seien keine Wohnungen zu dem vom Beklagten festgelegten Preis angeboten worden. Dieser Vortrag ist indes schon durch die umfangreichen Erhebungen des Beklagten widerlegt, wie sie sich aus der Verwaltungsakte ergeben (z.B. W.: moderne, helle 1 ZKB, 33 qm, SW Terrasse, 215 EUR (Bl. 811 V-Akte); 1 Zi, Balkon, EBK, 35 qm, 250 EUR (Bl. 827) aber auch im Wunschgebiet: W., 1 ZKB 40 qm Wohnfläche mit Terrasse nahe S. 235 EUR (Bl. 887 V-Akte) bzw. L., 1 Zi, Südbalkon, 43 qm, 260 EUR (Bl. 961 EUR)). Die von der Klägerin dargelegten Bemühungen zur Kostensenkung sind in keiner Weise ausreichend. Die Kostenübernahme reduziert sich daher auf die als angemessen anzusehenden Unterkunftskosten (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2 Rdnr. 25](#)).

Die übrigen Betriebs- und Nebenkosten sind - nachdem der Beklagte am Abzug von 5 EUR wegen Kabelnutzung nicht länger festgehalten hat - in zutreffender Höhe übernommen worden. Der Abzug einer Pauschale für die Warmwasserbereitung von 6,63 EUR entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. hierzu BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 5](#)). Insgesamt ist die Höhe der bewilligten Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung im hier streitigen Zeitraum nach alledem nicht zu beanstanden.

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

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

Rechtskraft

Aus

Login

BWB

Saved

2011-03-17