

## L 9 AS 58/08

Land  
Nordrhein-Westfalen  
Sozialgericht  
LSG Nordrhein-Westfalen  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung

9

1. Instanz

SG Duisburg (NRW)

Aktenzeichen

S 35 AS 64/07

Datum

28.08.2008

2. Instanz

LSG Nordrhein-Westfalen

Aktenzeichen

L 9 AS 58/08

Datum

29.04.2010

3. Instanz

Bundessozialgericht

Aktenzeichen

B 4 AS 19/11 R

Datum

-

Kategorie

Urteil

Leitsätze

1.

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist auf die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen.

2.

Für den hier streitgegenständlichen Zeitraum von Dezember 2006 bis April 2007 stellt der Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen "Verwaltungsvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG)" vom 08.03.2002 in der geänderten Fassung vom 21.09.2006 die insoweit maßgebliche Regelung dar (so auch LSG NRW, Urt. v. 16.02.2009, Az. [L 19 AS 62/08](#)). Dieser Erlass ist auch nach dem Inkrafttreten des WoFG weiterhin auf Wohnungen, die seit dem 01.01.2003 nach dem WoFG gefördert worden sind, entsprechend anwendbar, soweit ausdrückliche Regelungen des WoFG nicht entgegenstehen.

3.

Nicht maßgeblich ist hingegen der Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr "Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)" vom 03.02.2004 in der geänderten Fassung vom 26.01.2006.

4.

Der Senat hat nicht abschließend über die Frage zu befinden, ob sich möglicherweise aus Ziffer 8.2 der am 01.01.2010 in Kraft getretenen Wohnungsnutzungsbestimmungen (WNB) vom 12.12.2009 (Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 12.12.2009), die zum Vollzug der Teile 4 bis 6 des am 01.01.2010 in Kraft getretenen Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009 (GV NRW 2009, 772) erlassen worden sind, in Fällen, in denen es um Zeiträume ab Inkrafttreten der WNB geht, etwas anderes ergeben könnte. Soweit Ziffer 8.2 der WNB für die in einem Wohnberechtigungsschein anzugebende angemessene Wohnungsgröße (jetzt geregelt in § 18 Abs. 2 WFNG NRW) nunmehr 50 qm für eine alleinstehende Person bzw. 65 qm für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen vorsieht, dürften sich unter Berücksichtigung der Regelungsziele des SGB II (u. a. Grundversorgung der Leistungsberechtigten mit Wohnraum) keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Gesetzgeber für den Bereich des SGB II eine sich am Wohnbauförderungsrecht orientierende Dynamisierung beabsichtigt hat.

5.

Als Erkenntnisquelle für den angemessenen Mietpreis pro qm kommen insbesondere Mietspiegel bzw. Mietdatenbanken (§§ 558c ff Bürgerliches Gesetzbuch -BGB) in Betracht. Ein Mietspiegel nach [§ 558d BGB](#), der den Anforderungen der Statistik genügt und auf einer ausreichenden empirischen Grundlage unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des [§ 558 BGB](#) zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beruht, ist mit dem BSG als Grundlage für ein schlüssiges Konzept anzusehen (BSG, Urt. v. 17.12.2009, Az. [B 4 AS 27/09 R](#)).

6.

Für die Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards ist auf den unteren, jedoch nicht auf den untersten Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfesuchenden marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen.

7.

Ebenso wie das BSG (Urt. v.17.12.2009, [B 4 AS 30/08 R](#)) sieht es auch der Senat als vertretbar an, auf Baualtersstufen von Wohnungen abzustellen, die mehr als 20 Jahre alt sind. Es ist es auch nicht zu beanstanden, dass das Sozialgericht nicht auf die Durchschnittswerte aller Baualtersklassen, sondern auf die Mindestwerte ohne die Berücksichtigung einfacher Wohnlagen abgestellt hat.

Die Berufung der Kläger und die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Sozialgerichts Duisburg vom 28.08.2008 werden zurückgewiesen. Die Beklagte trägt die außergerichtlichen Kosten der Kläger für das Berufungsverfahren zu einem Fünftel. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Höhe der von der Beklagten zu übernehmenden Kosten für Unterkunft und Heizung für die Zeit von November 2006 bis April 2007.

Die Klägerin ist die Mutter des 1988 geborenen Klägers. Beide bezogen seit Anfang 2005 Leistungen nach dem SGB II. Zunächst lebten sie gemeinsam mit dem Ehemann der Klägerin in einer 72,77 qm großen Wohnung in der T-Straße in E. Im Juli 2005 schloss die Klägerin einen Mietvertrag mit der S GmbH über eine Wohnung in der L-Straße in E. Diese hatte eine Größe von 77,53 qm und bestand aus drei Zimmern zuzüglich Küche, Bad und Flur. Die Grundmiete betrug im streitgegenständlichen Zeitraum 364,68 EUR. Die Betriebskostenvorauszahlung betrug bis einschließlich November 2006 128,46 EUR und ab Dezember 2006 dann 150,00 EUR im Monat. Die Heizkostenvorauszahlung belief sich im streitgegenständlichen Zeitraum auf 35,96 EUR monatlich. Als Mietbeginn war der 01.11.2005 vereinbart. Von dem geplanten Umzug informierte die Klägerin die Beklagte im Oktober 2005. Mit Schreiben vom 28.10.2005 teilte die Beklagte der Klägerin mit, dass die Miete der Wohnung unangemessen hoch sei und deswegen eine Zustimmung zum Umzug nicht erteilt würde. Am 01.11.2005 bezogen die Kläger die Wohnung.

Mit Bescheid vom 24.10.2006 bewilligte die Beklagte der Klägerin Leistungen für die Zeit vom 01.11.2006 bis zum 30.04.2007. Dabei erkannte sie anteilige Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von 189,74 EUR im Monat an. Gegen diesen Bescheid wandte sich die Klägerin mit der Begründung, dass sie gemeinsam mit ihrem Sohn eine Bedarfsgemeinschaft bilde. Überdies seien die anteiligen Unterkunfts-kosten in Höhe von 189,74 EUR zu gering. Am 31.01.2007 erließ die Beklagte einen Änderungsbescheid mit dem sie den Kläger als Mitglied der Bedarfsgemeinschaft berücksichtigte. Darin erkannte sie anteilige Kosten für Unterkunft und Heizung für den Monat Dezember 2006 in Höhe von 193,26 EUR (Klägerin) beziehungsweise 193,27 EUR (Kläger) und für den Monat November 2006 sowie die Zeit von Januar 2007 bis April 2007 in Höhe von 189,74 EUR (Klägerin) beziehungsweise 189,75 EUR (Kläger) an.

Mit Widerspruchsbescheid vom 22.02.2007 wies die Beklagte den Widerspruch im Übrigen zurück. Die Miethöchstgrenze betrage 3,94 EUR pro Quadratmeter zuzüglich Betriebskosten in Höhe von monatlich höchstens 1,79 EUR pro Quadratmeter. Hieraus errechne sich für einen Zweipersonenhaushalt eine Mietobergrenze von 236,40 EUR Grundmiete zuzüglich 107,40 EUR Nebenkosten also von insgesamt 343,80 EUR.

Hiergegen haben die Kläger am 21.03.2007 beim Sozialgericht Duisburg Klage erhoben, mit der sie ausschließlich weitere Leistungen für Unterkunft und Heizung geltend gemacht haben. Die Wohnfläche sei mit 77 qm angemessen, weil der Kläger bereits 19 Jahre alt sei und ein eigenes Zimmer benötige. Die Klägerin lebe seit 28 Jahren im selben Wohnviertel und wolle dort wohnen bleiben. Die alte Wohnung sei noch teurer gewesen. Überdies errechne die Beklagte die von ihr für angemessen gehaltene Miete aus veralteten Mietspiegeln. Der aktuelle Mietspiegel für die Stadt E aus dem Jahr 2005 weise für Wohnungen bis 70 qm der Baualtersklasse bis 1960 in normaler Wohnlage einen Quadratmeterpreis von 4,36 EUR auf. Es ergebe sich bezogen auf 60 qm eine zu übernehmende Grundmiete in Höhe von 261,60 EUR und eine Gesamtmiete inklusive Betriebskosten von 425,75 EUR für November 2006 und unter Berücksichtigung der erhöhten Betriebskostenvorauszahlung ab Dezember 2006 eine Gesamtmiete in Höhe von 447,29 EUR.

Die Beklagte hat vorgetragen, dass von dem im Mietspiegel ausgewiesenen unteren Betrag der Baualtersgruppen I und II ein Abschlag von 5-10 % vorzunehmen sei und daher der für angemessen gehaltene Betrag in Höhe von 3,94 EUR im Einklang mit dem Mietspiegel 2005 stehe. Es seien ausreichend Wohnungsangebote zu der von ihr als angemessen angesehenen Grundmiete unter Berücksichtigung der angemessenen Nebenkostenpauschale vorhanden. Dies gelte auch für den von den Klägern gewünschten Stadtteil.

Mit Urteil vom 28.08.2008 hat das Sozialgericht die Beklagte unter Abweisung der Klage im Übrigen verurteilt, über die bereits gewährten Unterkunfts-kosten hinaus weitere Kosten für den Monat November 2006 in Höhe von 10,80 EUR und für die Monate Dezember 2006 bis April 2007 in Höhe von jeweils 19,48 EUR monatlich zu gewähren. Es ist dabei von einem angemessenen Quadratmeterpreis von 4,12 EUR ausgegangen und hat diesen Wert errechnet, indem es den Mittelwert aus den unteren Spannenwerten der Baualtersstufen I bis IV gebildet hat. Es sei auf den vorliegenden qualifizierten Mietspiegel 2005 abzustellen, da zumindest für den hier streitigen Zeitraum ein schlüssiges Konzept der Beklagten, das die örtlichen Verhältnisse dem qualifizierten Mietspiegel vergleichbar spiegele, nicht vorhanden sei. Die vorgenommene Aufteilung nach Baualtersgruppen stelle nicht vorrangig eine qualitative Staffelung der Wohnungen dar, da ältere, gut gepflegte Wohneinheiten einen besseren Wohnstandard bieten könnten als jüngere, weniger gut gepflegte Wohnungen. Auszuscheiden seien nur solche Wohnungen bei denen der Gesichtspunkt der Wohnqualität im Vordergrund stehe. Als solche seien aber nur Wohnungen mit einer Bezugsfertigkeit nach 1984 anzusehen. Die Betroffenen erhielten damit die Möglichkeit, Wohnungen innerhalb des gesamten Spektrums einfacher Wohnungen in den genannten Gruppen zu suchen und anzumieten. Es müsse aber auch gewährleistet sein, dass alle Hilfeempfänger jederzeit auf dem örtlichen Wohnungsmarkt eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles kostenangemessene, bedarfsgerechte und menschenwürdige Unterkunft anmieten könnten. Zu einem Betrag von 4,12 EUR gebe es ausreichend konkrete Unterkunftsalternativen für die Kläger. Dies zeigten die den streitgegenständlichen Zeitraum betreffenden Listen der Beklagten. Die vorliegenden Unterlagen der Beklagten seien auch deswegen hinreichend, um die Prüfung der konkreten Angemessenheit vornehmen zu können, weil die Kläger ohne Aufforderung zum Umzug in eine selbst gesuchte Wohnung umgezogen seien, ohne die Beklagte hierüber zu informieren. Hinsichtlich der Betriebskosten sei grundsätzlich eine Pauschalierung nicht zu beanstanden. Jedoch seien bezogen auf die Monate Dezember 2006 bis April 2007 darüber hinausgehende Kosten wegen der gestiegenen monatlichen Betriebskostenvorauszahlung zu übernehmen. Die tatsächliche Betriebskostenvorauszahlung betrage jetzt 1,93 EUR pro Quadratmeter, was die Pauschale von 1,79 EUR übersteige. Es ergäben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Vorauszahlung unangemessen hoch angesetzt sei. Das Sozialgericht hat die Berufung zugelassen.

Gegen das ihr am 09.10.2008 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 17.10.2008 Berufung eingelegt. Sie trägt vor, dass nur auf die Baualtersklassen I und II des E Mietspiegels, die alle Gebäude bis zu einer Bezugsfertigkeit im Jahre 1960 umfassten, zurückzugreifen sei, weil diese deutlich mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes in E umfassen würden. Soweit das Sozialgericht die Baualtersklassen I-IV berücksichtige, sei damit hingegen der Zugriff auf über 85 % des gesamten Wohnungsbestandes eröffnet. Dies sei mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes, das auf Wohnungen unteren Standards verweise, nicht zu vereinbaren. Bei dem Mietspiegel der Stadt E handele es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, der auf der Grundlage einer wissenschaftlichen Erhebung erstellt worden und zur Ermittlung des nach [§ 22 SGB II](#) angemessenen Mietpreises heranzuziehen sei. Ausgehend vom Mietspiegel 2007 errechne sich für die unteren Spannbereichswerte der Baualtersgruppen I und II bezogen auf Wohnungen bis 50 qm ein Durchschnittswert von 4,15 EUR pro Quadratmeter. Dieser sei entsprechend des Mietspiegels um 5 % zu reduzieren, weil das Bundessozialgericht auf einfache Wohnlagen

abstelle. Somit errechne sich ein Wert von 3,94 EUR. Bei zwei Personen und Wohnungen bis 70 Quadratmeter errechne sich sogar nur ein Durchschnittswert von 3,92 EUR pro Quadratmeter, der reduziert um 5 % sogar nur 3,72 EUR betrage. Es stehe im Stadtgebiet E auch in ausreichendem Maße Wohnraum zur Verfügung, der zu der von der Beklagten anerkannten Bruttokaltmiete von höchstens 5,73 EUR (3,94 EUR plus 1,79 EUR Betriebskosten) verfügbar sei. Dies ergebe sich etwa aus einer Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit, der für einzelne kleinräumige Wohnquartiere die tatsächliche Bruttokaltmiete ausweise. Danach liege in 129 von 152 Wohnquartieren, die von Leistungsempfängern bewohnt würden, die Bruttokaltmiete sogar unter diesem Betrag von 5,73 EUR. Überdies ergebe sich aus der so genannten "Schürkesliste", die wöchentlich aktualisiert werde, dass jederzeit mehrere 100 Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien der Beklagten entsprächen, zur Verfügung stünden. Diese Liste werde von der zentralen Wohnungsvermittlung der Stadt E in ständigem Dialog mit privaten Vermietern und Wohnungsbaugesellschaften erstellt und umfasse sowohl den freien als auch den öffentlich geförderten Wohnraum. Hinsichtlich der Betriebskosten habe das Sozialgericht nicht geprüft, ob die Posten, die in die Durchschnittsberechnung des Mieterbundes eingeflossen seien, wie etwa Kosten für einen Hauswart, für einen Aufzug und für Gartenpflege auch tatsächlich anfielen bzw. überhaupt abzurechnen seien.

Die Kläger haben am 30.10.2008 gegen das ihnen am 09.10.2008 zugestellte Urteil ebenfalls Berufung eingelegt. Der vom Sozialgericht für angemessen gehaltene Quadratmeterpreis von 4,12 EUR sei zu gering, da der Mittelwert der Mietspanne für Wohngebäude in E der Baualtersklasse bis 1960 und damit ein Quadratmeterpreis von 4,36 EUR anzusetzen sei. Die Berücksichtigung nur der Altbauten bis 1960 stelle wegen des genügend großen Altbaubestandes in E sicher, dass genügend Wohnraum für die betroffenen Bevölkerungsgruppen vorhanden sei. Dies setze aber unabdingbar voraus, dass der Mittelwert der Mietspiegelspanne und nicht der Mindestwert der Spanne als Maßstab herangezogen werde. Bei der Annahme des Sozialgerichts, dass unter Einbeziehung der Baualtersklassen bis 1984 zum Preis eines Durchschnittswerts der untersten Mietspiegelwerte ausreichender Wohnraum für die betroffenen Bevölkerungskreise vorhanden sei, handele es sich um eine Vermutung ohne jede tatsächliche Grundlage. Es sei davon auszugehen, dass die Mindestwerte und die Höchstwerte der einzelnen Spanne jeweils nur auf sehr wenige Wohnungen beruhten, während sich das Gros der Wohnungen im Bereich des Mittelwertes befinde. Die Summe der Wohnungen in den Altbauten von 1948-1984, die es zu den Mindestwerten der Mietspiegelgruppen I bis IV in der normalen Wohnlage gebe, sei jedenfalls nicht ausreichend, um alle Haushalte der so genannten Transferleistungsempfänger mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, zumal es in E nur wenige einfache Wohnlagen gebe. Auf der Basis des Mietspiegels sei daher die Behauptung der Beklagten, den Leistungsempfängern stünden deutlich mehr als 50 % aller Wohnungen zur Verfügung unzweifelhaft falsch. Dies ergebe sich auch aus den Berechnungen der Beklagten selbst, die belegten, dass alle Wohnungen der Nachkriegsbauten der einfachen und normalen Wohnlage und außerdem die Vorkriegsbauten der normalen Wohnlage gerade nicht zur Verfügung gestellt würden. Auch aus der "Schürkesliste" ergebe sich nichts anderes. Die dort angegebenen Nettomieten bewegten sich vielmehr zu einem erheblichen Anteil über den Angemessenheitskriterien der Beklagten.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des Sozialgerichts vom 28.08.2008 abzuändern und die Beklagte unter teilweiser Aufhebung des Bescheides vom 26.10.2006 und des Änderungsbescheides vom 31.01.2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 22.02.2007 zu verurteilen, ihnen über die bereits gewährten Unterkunftskosten hinaus weitere Unterkunftskosten für den Monat November 2006 in Höhe von 46,26 EUR, für Dezember 2006 in Höhe von 60,76 EUR und für Januar bis April 2007 in Höhe von je 67,80 EUR zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen sowie das Urteil des Sozialrechts Duisburg vom 28.08.2008 abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Der Senat hat das Gutachten der Diplom-Volkswirtin QI vom 01.10.2008 zur Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in E aus dem Verfahren beim Sozialgericht Duisburg Az. S 31 AS 236/09 beigezogen und zum Gegenstand des Verfahrens gemacht. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der Verwaltungsakten der Beklagten Bezug genommen, die vorgelegen haben und Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Entscheidungsgründe:

Die zulässigen Berufungen haben keinen Erfolg.

Die Berufungen sind statthaft. Der Senat ist an die Zulassung der Berufung durch das Sozialgericht gebunden ([§ 144 Abs. 3 Sozialgerichtsgesetz - SGG](#)).

Die Berufungen sind nicht begründet. Das Sozialgericht hat die Beklagte zu Recht verurteilt, den Klägern für die Zeit von November 2006 bis April 2007 über die bereits gewährten Unterkunftskosten hinaus weitere Unterkunftskosten in Höhe 10,80 EUR für den Monat November 2006 und in Höhe von 19,48 EUR monatlich für die Monate Dezember 2006 bis April 2007 zu zahlen. Auf die Übernahme hierüber noch hinausgehender Kosten für Unterkunft und Heizung haben die Kläger hingegen keinen Anspruch.

I. Gegenstand des Verfahrens ist der Bescheid vom 24.10.2006 in der Gestalt des Änderungsbescheides in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 22.02.2007, mit dem die Beklagte den Klägern Leistungen zur Grundsicherung für Arbeitsuchende für die Zeit vom 01.11.2006 bis zum 30.04.2007 bewilligt hat. Da die Kläger ihr Begehren auf die Überprüfung der Kosten für Unterkunft und Heizung beschränkt haben, ist nur über die Höhe dieser Leistungen zu entscheiden (BSG, Urt. v. 07.11.2006, Az [B 7b AS 8/06 R](#); Urt. v. 22.09.2009, Az. [B 4 AS 18/09 R](#)).

II. Die Kläger waren im streitgegenständlichen Zeitraum nicht in der Lage, aus ihrem Einkommen oder Vermögen ihren Lebensunterhalt zu sichern. Sie waren damit hilfebedürftig im Sinne des [§ 9 Abs. 1 Sozialgesetzbuch Zweites Buch \(SGB II\)](#) und hatten gemäß [§§ 7, 19 SGB II](#)

dem Grunde nach Anspruch auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts. Hierzu zählen auch Leistungen für Unterkunft und Heizung. Gemäß [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die den angemessenen Umfang übersteigenden Kosten können gemäß [§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II](#) so lange berücksichtigt werden, wie es dem Hilfebedürftigen 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.

Ausgangspunkt für die Prüfung der Angemessenheit ist die so genannte Produkttheorie (grundlegend BSG, Urt. v. 07.11.2006, Az. [B 7b AS 18/06 R](#)). Danach ist für die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für eine Wohnung zunächst die maßgebliche Wohnungsgröße zu bestimmen (1.). Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht (2.). Das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, muss angemessen sein (3.), und es müssen tatsächlich Wohnungen, die den genannten Kriterien entsprechen, auf dem Markt anzumieten sein (4.).

1. Nicht zu beanstanden ist zunächst, dass das Sozialgericht von einer angemessenen Wohnungsgröße von 60 qm ausgegangen ist.

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist auf die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen (BSG Urt. v. 07.11.2006, Az. [B 7b AS 18/06 R](#); Urt. v. 22.09.2009, Az. [B 4 AS 70/08 R](#); Urt. v. 17.12.2009, Az. [B 4 AS 27/09 R](#)). Die soziale Wohnraumförderung war in der Zeit vom 01.01.2002 bis zum 31.12.2009, die den hier streitgegenständlichen Zeitraum umfasst, im Gesetz über die soziale Wohnraumförderung - Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13.09.2001 (BGBl I 2376) als Nachfolgeregelung zum Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) geregelt. Die mietrechtlich relevanten Regelungen für geförderte Wohnungen finden sich in § 27 WoFG. Nach § 27 WoFG darf ein Verfügungsberechtigter von Mietraum diesen nur zum Gebrauch überlassen, wenn ihm der Wohnungssuchende die Wohnberechtigung durch die Übergabe eines Wohnberechtigungsscheines nachweist. Im Wohnberechtigungsschein ist gemäß § 27 Abs. 4 Satz 1 WoFG dabei die nach den Bestimmungen des Landes maßgebliche Wohnungsgröße mit Raumzahl oder die Wohnfläche anzugeben. Die nach § 27 Abs. 4 Satz 1 WoFG angemessene und damit maßgebliche Wohnfläche richtet sich nach den landesrechtlichen Bestimmungen, die die Länder nach den Grundsätzen des § 10 WoFG treffen ([BT-Drucks. 14/5538](#) zu § 27 Abs. 4 WoFG). Deshalb ist für die Bemessung der angemessenen Größe im Sinne von [§ 22 SGB II](#) auf die jeweiligen landesrechtlichen Durchführungsbestimmungen zu § 10 WoFG abzustellen (BSG a.a.O.).

Für den hier streitgegenständlichen Zeitraum von Dezember 2006 bis April 2007 stellt der Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen "Verwaltungsvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen zum Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoBindG)" vom 08.03.2002 in der geänderten Fassung vom 21.09.2006 die insoweit maßgebliche Regelung dar (so auch LSG NRW, Urt. v. 16.02.2009, Az. [L 19 AS 62/08](#)). Dieser Erlass ist auch nach dem Inkrafttreten des WoFG weiterhin auf Wohnungen, die seit dem 01.01.2003 nach dem WoFG gefördert worden sind, entsprechend anwendbar, soweit ausdrückliche Regelungen des WoFG nicht entgegenstehen (Ziff. 1.11 VV-WoBindG). Ziffer 5.7.1 VV-WoBindG bestimmt, dass in der Regel für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen zwei Wohnräume oder 60 qm Wohnfläche im Sinne von § 27 Abs. 4 WoFG angemessen sind. Diese Quadratmeterzahl ist danach als angemessene Wohnfläche für den Bereich des SGB II anzusehen.

Nicht maßgeblich ist hingegen der Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr "Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)" vom 03.02.2004 in der geänderten Fassung vom 26.01.2006. An seiner bislang vertretenen gegenteiligen Auffassung (Beschl. v. 08.12.2008, Az. [L 9 B 148/08 AS ER](#); Beschl. v. 26.02.2007, Az. [L 9 B 184/06 AS](#)) hält der Senat nicht mehr fest. Auch dieser Runderlass sieht allerdings eine Belegungsbindung für öffentlich geförderten Wohnraum vor. Nach Ziffer 2.3.1 WFB besteht eine Verpflichtung des Bauherrn, im Falle der Nichtausübung des Besetzungsrechts durch die nach § 27 WoFG zuständige Stelle, die geförderten Wohnungen Mietern zu überlassen, die einen Wohnberechtigungsschein nach § 27 WoFG vorlegen. Nach Anlage 1 WFB Ziffer 1.4.1 betragen die Wohnflächenobergrenzen für eine barrierefreie Wohnung mit zwei Zimmern 62 qm. Nach Auffassung des Senats sind die WFB für die Beurteilung der Angemessenheit einer Wohnung im Sinne von [§ 22 SGB II](#) aber nicht heranzuziehen, da es sich bei den WFB um Richtlinien handelt, die nur die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum und selbstgenutzten Eigenheimen ab dem Jahr 2002 betreffen. Außerdem handelt es sich bei dem in Anlage 1 WFB Ziffer 1.4.1 genannten Wert ausdrücklich auch um eine Wohnungsobergröße, bis zu der Wohnraum maximal gefördert werden kann. Demgegenüber nehmen nur die VV-WoBindG ausdrücklich auf die gesetzlichen Anforderungen des § 27 Abs. 4 WoFG Bezug und regeln in Bezug auf einen Wohnberechtigungsschein die angemessene maximale Größe im Hinblick auf die Person des berechtigten Wohnungssuchenden. Nach Auffassung des Senats entspricht es nicht den Zielvorstellungen des Gesetzgebers, alle Hilfeempfänger nach dem SGB II über die WFB ausnahmslos in die Möglichkeit des Bezuges von neugeschaffenem und barrierefreiem Wohnraum zu bringen, zumal auch das BSG grundsätzlich Wohnraum im unteren Bereich für ausreichend ansieht. Bestätigt sieht er sich hierin auch durch die jüngere Rechtsprechung des BSG, das für Hilfebedürftige nach dem SGB II in Nordrhein-Westfalen ebenfalls eine Wohnungsgröße von 60 qm für angemessen hält und sich dabei auch an den VV-WoBindG orientiert. Hingegen könne nicht auf die WFB abgestellt werden weil es sich hier zum Einen um eine Bestimmung handele, die bei der Neubeschaffung von Mietwohnraum zu beachten sei und zum Anderen die Größe der Wohnung nur mit der Zahl der Zimmer aber nicht der Zahl der Personen verknüpfe (Urt. v. 17.12.2009, Az. [B 4 AS 27/09 R](#), Rn. 16).

Da es vorliegend um einen abgeschlossenen Bewilligungsabschnitt für die Zeit von Dezember 2006 bis April 2007 geht, hat der Senat nicht abschließend über die Frage zu befinden, ob sich möglicherweise aus Ziffer 8.2 der am 01.01.2010 in Kraft getretenen Wohnungsnutzungsbestimmungen (WNB) vom 12.12.2009 (Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 12.12.2009), die zum Vollzug der Teile 4 bis 6 des am 01.01.2010 in Kraft getretenen Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 08.12.2009 (GV NRW 2009, 772) erlassen worden sind, in Fällen, in denen es um Zeiträume ab Inkrafttreten der WNB geht, etwas anderes ergeben könnte. Ziffer 8.2 der WNB sieht nämlich für die in einem Wohnberechtigungsschein anzugebende angemessene Wohnungsgröße (jetzt geregelt in § 18 Abs. 2 WFNG NRW) nunmehr 50 qm für eine alleinstehende Person bzw. 65 qm für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen vor. Der Senat weist vorsorglich darauf hin, dass nach seiner Auffassung für die Beurteilung der Angemessenheit der Größe einer Wohnung auch für Zeiträume nach dem Inkrafttreten der WNB weiterhin auf die VV-WoBindG abzustellen sein dürfte, und es mithin im Bereich des SGB II bei einer angemessenen Wohnfläche von 45 qm verbleibt. Hierbei geht er davon aus, dass dem Gesetzgeber bei der Frage der Angemessenheit der Unterkunft die Situation zum Zeitpunkt der Einführung des SGB II zum 01.01.2005 vor Augen gestanden haben dürfte und sich unter Berücksichtigung der Regelungsziele des SGB II (u. a. Grundversorgung der Leistungsberechtigten mit Wohnraum) keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass er für den Bereich des SGB II eine sich am Wohnbauförderungsrecht orientierende Dynamisierung beabsichtigt hat.

2. Neben der Größe ist als weiterer Faktor für die Angemessenheit der Mietunterkunft der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend (BSG, Urt. v. 07.11.2006, Az. [B 7b AS 10/06 R](#); Urt. v. 19.02.2009, Az. [B 4 AS 30/08 R](#)). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Umzug an einen anderen Wohnort, der mit der Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, nicht verlangt werden kann, sich der Vergleichsmaßstab aber auch nicht streng am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" auszurichten hat.

Danach ist als maßgeblicher räumlicher Vergleichsmaßstab, innerhalb dessen zu ermitteln ist, welche Aufwendungen für eine Wohnung abstrakt angemessener Größe im unteren Segment des Wohnungsmarktes zu zahlen ist, das gesamte Stadtgebiet der Stadt E anzusehen. Bei dem insoweit maßgeblichen Vergleichsraum muss es sich um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellt (BSG a.a.O.) Dies ist für den Bereich des Stadtgebietes von E zu bejahen, wobei der Senat davon ausgeht, dass in der Regel das Gebiet einer städtischen Kommune in deren kommunalverfassungsrechtlichen Grenzen den räumlichen Vergleichsmaßstab für die Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises bildet. Auch der Mietspiegel für die Stadt E umfasst das gesamte Stadtgebiet und differenziert nicht nach einzelnen Stadtteilen. Eine andere Betrachtungsweise würde vor allem auch das Risiko der Bildung von sozialen Brennpunkten erhöhen. Eine solche durch eine mittelbare Steuerungswirkung des SGB II Leistungsbezuges hervorgerufene "Ghettoisierung" ist aber zu vermeiden (BSG a.a.O.).

3. Auch der vom Sozialgericht für angemessen gehaltene Quadratmeterpreis von 4,12 EUR für Wohnungen einfachen Standards im Stadtgebiet E hält der rechtlichen Überprüfung stand. Angemessen sind Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz "grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist" und es sich "um eine Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt" handelt (BSG, Urt. v. 07.11.2006, Az. [B 7b AS 10/06 R](#); Urt. v. 19.02.2009, Az. [B 4 AS 30/08 R](#)). Die Wohnung muss hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet (BSG a.a.O.). Für die Beurteilung des jeweiligen Standards der Wohnungsausstattung kann dabei auf die Nettokaltmiete pro qm abgestellt werden. Im Kaltmietzins spiegeln sich regelmäßig diese Kriterien als mietpreisbestimmende Faktoren. Bei der Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises ist nicht nur auf die am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen. Die Mietobergrenze ist unter Berücksichtigung der Bedingungen eines existenzsichernden Leistungssystems festzulegen. Die maßgebliche Mietobergrenze ist an Hand eines diese Vorgaben beachtenden "schlüssigen Konzeptes" festzustellen (st. Rsp. BSG, vgl. zuletzt Urt. v. 17.12.2009, Az. [B 4 AS 27/09 R](#)). An das Vorliegen eines solchen Konzeptes sind erhebliche Anforderungen zu stellen. Die Annahme eines schlüssigen Konzeptes ist nur dann gerechtfertigt, wenn es das Ergebnis eines planmäßigen Vorgehens im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, allerdings orts- und zeitüblicher Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum sowie für sämtliche Anwendungsfälle und nicht nur punktuell im Einzelfall ist (BSG, Urt. v. 22.09.2009, Az. [B 4 AS 18/09 R](#); Urt. v. 17.12.2009, Az. [B 4 AS 27/09 R](#)). In systematischer Hinsicht hat das BSG die Mindestanforderungen an ein solches Konzept dahingehend konkretisiert, dass die Datenerhebung ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichszeitraum erfolgen darf und über den gesamten Vergleichsraum vorgenommen werden muss (keine Ghettoisierung) und es einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung bedarf, z. B. welche Art von Wohnungen erfasst werden mit einer Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomieten (Vergleichbarkeit) und Wohnungsgröße. Zudem sind Angaben über den Beobachtungszeitraum sowie eine Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel) erforderlich. Die Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten und die Validität der Datenerhebung muss gesichert sein und es müssen anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze der Datenauswertung eingehalten werden. Schließlich sind Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze) erforderlich.

Als Erkenntnisquelle für den angemessenen Mietpreis pro qm kommen insbesondere Mietspiegel bzw. Mietdatenbanken (§§ 558c ff Bürgerliches Gesetzbuch -BGB) in Betracht. Einen Mietspiegel nach [§ 558d BGB](#), der den Anforderungen der Statistik genügt und auf einer ausreichenden empirischen Grundlage unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des [§ 558 BGB](#) zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete beruht, sieht das BSG als Grundlage für ein schlüssiges Konzept an (BSG, Urt. v. 17.12.2009, Az. [B 4 AS 27/09 R](#)). Dem folgt der Senat. Ein solcher Mietspiegel ist vorliegend vorhanden. Bei dem Mietspiegel für die Stadt E handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß [§ 558d BGB](#), für den gemäß [§ 558d Abs. 3 BGB](#) die gesetzliche Vermutung gilt, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Es liegen unter Berücksichtigung der von der Beklagten vorgelegten Dokumentation des Mietspiegels keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der Mietspiegel auf einer unzutreffenden oder unvollständigen Datenerhebung beruht oder dass die Datenauswertung nicht den statistischen Anforderungen entsprechen würde. Letztlich gehen hiervon auch die Beteiligten selbst aus.

Die Beklagte hat auch keine sonstigen Unterlagen vorgelegt, die ihrerseits als eigenständiges schlüssiges Konzept im oben dargelegten Sinn anzusehen sind, und die es rechtfertigen würden, von den Feststellungen des qualifizierten Mietspiegels abzuweichen. Ausweislich ihres Vorbringens betrachtet die Beklagte auch selbst die von ihr vorgelegten Unterlagen nicht als eigenständiges schlüssiges Konzept. Es handelt sich dabei vor allem um die so genannte "Schürkesliste", bei der es sich um eine Datenbank über freie Wohnungen in allen Größen verteilt über das E Stadtgebiet handelt, die seit Jahren (jedenfalls seit 2005) von der zentralen Wohnungsvermittlung geführt und wöchentlich aktualisiert wird. Vielmehr sieht auch die Beklagte den für das Gebiet der Stadt E vorhandenen qualifizierten Mietspiegel in erster Linie als schlüssiges Konzept zur Ermittlung des angemessenen Mietpreises an. So hat die Beklagte ausdrücklich darauf verwiesen, dass sie es für rechtlich zutreffend halte, für die Bestimmung der angemessenen Miete auf den E Mietspiegel zurückzugreifen. Bei diesem handele es sich um das Ergebnis einer in methodischer Hinsicht nicht zu beanstandenden wissenschaftlichen Erhebung. Der Senat teilt diese Auffassung und geht im Übrigen davon aus, dass die von der Beklagten vorgelegten Unterlagen den genannten Vorgaben des BSG an ein schlüssiges Konzept eher nicht gerecht werden. So ist beispielsweise darauf hinzuweisen, dass der Gegenstand der Beobachtung von der Beklagten nicht hinreichend eingegrenzt bzw. nachvollziehbar dargelegt wurde. Es wird bei den von der Beklagten aufgeführten Wohnungen zwar die Wohnungsgröße angegeben, weitergehende Information, die das BSG für ein schlüssiges Konzept fordert, wie beispielsweise der Wohnungsstandard, fehlen jedoch. Abschließend braucht indes nicht entschieden zu werden, ob die Erhebungen der Beklagten den oben dargelegten Anforderungen für ein schlüssiges Konzept gerecht werden, da es ausreicht, dass jedenfalls der qualifizierte Mietspiegel gemäß [§ 558d BGB](#) für das Stadtgebiet E eine hinreichende Grundlage für ein schlüssiges Konzept darstellt (vgl. BSG a.a.O.). Im Ergebnis sieht der Senat daher ebenso wie das Sozialgericht und die Beklagte in diesem Mietspiegel die Grundlage für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Miete. In zeitlicher Hinsicht ist im Hinblick auf den Streitgegenständlichen Zeitraum vom

01.11.2006 bis zum 30.04.2007 der Mietspiegel 2005 aus dem Mai 2005 anzuwenden, der bis November 2007 Anwendung fand.

Das Sozialgericht hat nach Einschätzung des Senats an Hand des Mietspiegels den angemessenen Quadratmeterpreis zutreffend bestimmt. Demgegenüber wird der von der Beklagten aus dem Mietspiegel entwickelte Quadratmeterwert für angemessenen Wohnraum nicht den Vorgaben gerecht, die das BSG hinsichtlich der Bestimmung der Angemessenheit aufgestellt hat. Dies ergibt sich zunächst schon daraus, dass nicht ersichtlich ist, in welchem Bezug der von der Beklagten für angemessen erachtete Mietpreis überhaupt zu dem hier maßgeblichen Mietspiegel 2005 steht. Denn den Betrag von 3,94 EUR pro Quadratmeter hat die Beklagte aus dem pauschal um 5 % reduzierten Mittelwert des unteren Wertes der Preisspannen für die Baualtersklassen I und II der Wohnungen bis 50 qm im Mietspiegel 2007 errechnet. Es ist nicht klar, aus welchem Grund die Beklagte vorliegend für den Zeitraum bis April 2007 den erst am 01.11.2007 in Kraft getretenen Mietspiegel 2007 anwendet und nicht den Mietspiegel 2005, der diesen Zeitraum tatsächlich betrifft. Weiterhin erschließt sich nicht, warum die Beklagte auf Wohnungen bis 50 qm abstellt, obwohl es sich vorliegend um eine Wohnung bis 70 qm handelt. Die Festsetzungen der Beklagten knüpfen damit schon in methodisch nicht nachvollziehbarer Weise an den maßgeblichen Mietspiegel 2005 an. Auch für die pauschale Reduzierung der Werte um 5 % findet sich nicht so ohne weiteres eine Rechtfertigung.

Darüber hinaus wird der von der Beklagten ausgeworfene Wert auch nicht den weiteren Vorgaben gerecht, die das BSG für die Bestimmung des angemessenen Standards aufstellt. Danach ist auf den unteren, jedoch nicht an den untersten Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfesuchenden marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen (BSG, Urt. v. 07.11.2006, Az. [B 7b AS 18/06 R](#); Urt. v. 19.02.2009, Az. [B 4 AS 30/08 R](#)). Unter Berücksichtigung des von der Beklagten auf der Grundlage der im Einzelnen nicht nachzuvollziehenden Berechnung für angemessen gehaltenen Quadratmeterpreises ergibt sich jedoch eine weitgehende Beschränkung auf diesen untersten Bereich. Nicht zutreffend ist zunächst die Behauptung der Beklagten, den Hilfeempfängern stünde mittels eines Quadratmeterpreises von 3,94 EUR wenigstens 50 % des Wohnungsmarktes offen. Vielmehr können Hilfebedürftige mit einem Quadratmeterpreis von 3,94 EUR allenfalls auf einen kleinen Teil der vor 1948 bezugsfertigen Wohnungen zurückgreifen. Denn die Mietpreisspanne für normale Wohnlagen beginnt in der Baualtersklasse der vor 1948 bezugsfertig gewordenen Wohnungen bei 3,71 EUR und reicht bis 4,67 EUR. In der Baualtersgruppe II für zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig gewordene Wohnungen beginnt die Spanne hingegen erst bei 3,87 EUR und reicht sogar bis 4,85 EUR. Da ausweislich des Mietspiegels die Preistabellen Richtwerte enthalten, die Durchschnittswerte darstellen, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen, ist nach Auffassung des Senats die Annahme gerechtfertigt, dass es sich bei den jeweils günstigsten Wohnungen der einzelnen Baualtersklassen um Wohnungen handelt, die im Vergleich zu teureren Wohnungen tendenziell die wenigsten Qualitätsmerkmale aufweisen. Bei Wohnungen, die zu einem Preis angeboten werden, der nur geringfügig über den untersten Tabellenwerten liegen, ist davon auszugehen, dass es sich um Wohnungen mit den geringsten Qualitätsmerkmalen aller angebotenen Wohnungen handelt. Von daher ist zu bezweifeln, dass ein Quadratmeterpreis von 3,94 EUR, der bezogen auf die Preisspanne der Baualtersklasse I nur knapp ein Viertel über dem Mindestwert liegt und bezogen auf die Preisspanne der Baualtersklasse II nur 6 % über dem Mindestwert, den Anforderungen des BSG genügt, wonach auf Wohnungen des unteren, aber nicht des untersten Bereichs abzustellen ist. Überdies ergibt sich aus der Dokumentation des Mietspiegels, dass nur Werte erfasst werden, die innerhalb von einer Standardabweichung vom Mittelwert liegen. Ausgehend von einer Normalverteilung der Mietwerte innerhalb der erfassten Standardabweichung rechts und links vom Mittelwert dürfte im Bereich der untersten Werte der Mietspannen damit nur ein vergleichsweise geringfügiger Bestand an Wohnungen zur Verfügung stehen. Ein größeres Spektrum in qualitativer und quantitativer Hinsicht ergäbe sich allenfalls unter Berücksichtigung eines Abschlags von 5 % für einfache Wohnlagen, wie er von der Beklagten vorgenommen wird. Unter Berücksichtigung eines Abschlags von 5 % ergäbe sich für Wohnungen der Gruppe bis 70 qm Wohnfläche eine Preisspanne von 3,52 EUR bis 4,67 EUR, wobei der Wert von 3,94 EUR hier einen Aufschlag von etwa 35 % auf den Mindestwert ausmachen würde. In der Gruppe der bis 1960 bezugsfertig gewordenen Häuser stellte der Betrag von 3,94 EUR einen Aufschlag von ca. 20 % auf den Mindestwert dar. Diesen fünfprozentigen Abschlag, den der Mietspiegel der Stadt E zwar ausdrücklich vorsieht, sieht der Senat unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Wohnungsmarktes in E allerdings als nicht geeignet an, den Zugriff auf einfache Wohnungen in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Denn aus dem Mietspiegel (3.2) geht hervor, dass sich die meisten Wohnungen in normalen Wohnlagen befinden und Wohnungen in einfacher Wohnlage in E damit nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung stehen. Mit dem von der Beklagten errechneten Quadratmeterpreis von 3,94 Euro lassen sich im Übrigen selbst durchschnittliche Wohnungen der Baualtersklasse I auch dann nicht anmieten, wenn sie in einfacher Lage liegen. Rechnet man von dem Mittelwert in normalen Wohnlagen der Baualtersklasse I bei einer Wohnfläche von 70 qm (= 4,19 EUR) einen Abzug von 5 % für einfache Wohnlagen herunter, ergibt sich hier bereits ein Wert von 3,98 EUR.

Der vom Sozialgericht errechnete Wert bietet demgegenüber die Gewähr dafür, dass in nennenswertem Umfang Wohnungen mit einem im unteren Marktsegment, aber nicht im untersten Marktsegment liegendem Standard aus einem Wohnungssegment (der Baualtersklassen I und II) angemietet werden können, dass deutlich mehr als 50 % des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt E umfasst. Das Sozialgericht hat mit zutreffender Begründung bei seinen Betrachtungen zunächst innerhalb des Mietspiegels nur die Wohnungen berücksichtigt, die bis 1984 bezugsfertig geworden sind. Zwar hat das BSG zunächst darauf hingewiesen, dass ein Abstellen auf Baualtersklassen nur in Betracht komme, soweit hieraus sowie aus anderen Erkenntnisquellen auf den Standard von Wohnungen im Vergleichsraum geschlossen werden könne. Denn es könne nach dem Zweck des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) nicht darauf ankommen, ob jemand in einem alten oder neuen Haus wohne (BSG, Urt. v. 19.02.2009, Az. [B 4 AS 30/08 R](#)). Es hat dann aber in seiner Entscheidung vom 17.12.2009 (Az. [B 4 AS 27/09 R](#)) dargelegt, es sei nicht zu beanstanden, dass das Sozialgericht auf Baualtersstufen von Wohnungen abgestellt habe, die mehr als 20 Jahre alt seien, wobei in der zu Grunde liegenden Entscheidung das Sozialgericht - ebenso wie hier - nur Wohnungen der Baualtersklassen bis 1984 berücksichtigt hatte. Der Wert des Sozialgerichts stellt nach Auffassung des Senats sicher, dass keine Beschränkung auf das unterste Segment erfolgt und rechtfertigt zudem die Annahme, dass ein ausreichend großer Teil von Wohnungen in diesem Segment auch tatsächlich angemietet werden kann. Das gilt insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Situation des Wohnungsmarktes in E, bei dem deutlich mehr als 50 % aller Wohnungen den Baualterklassen I und II angehören. Denn der Wert von 4,12 EUR entspricht in etwa dem Durchschnittswert, wie er sich aus der Mietpreisspanne von Wohnungen in einfacher Wohnlage (mit einem Abschlag von 5 %) der Baualterstufe I und Wohnungen der Baualterstufe II der oberen Preisspanne ergibt (4,10 EUR). Es ist es auch nicht zu beanstanden, dass das Sozialgericht nicht auf die Durchschnittswerte aller Baualtersklassen (so etwa LSG Berlin, Urt. v. 30.03.2008, [L 28 AS 1266/08](#)) sondern auf die Mindestwerte abgestellt hat. Aus dem Durchschnittswert für die Baualtersklassen I bis IV ergäbe sich vorliegend ein Betrag von 4,62 EUR. Dieser Wert würde sich am obersten Rand der Preisspanne der Wohnungen der Baualtersklasse I und am oberen Rand der Wohnungen der Baualtersklasse II bewegen, die zusammen deutlich mehr als 50 % aller Wohnungen in E ausmachen. Es entspricht aber weder der Zielsetzung des SGB II noch ist es erforderlich, Leistungsempfängern einen Zugriff auf 60 % aller zur Verfügung stehenden Wohnungen unabhängig von deren Standard zu eröffnen. Entsprechend hat auch das Bundessozialgericht bereits entschieden, dass gerade nicht auf die sich aus einem Mietspiegel

ergebende Durchschnittsmiete abgestellt werden darf, da hierin eine ungerechtfertigte Besserstellung der Leistungsempfänger liege, weil auf das untere Preisniveau abzustellen sei (BSG, Urt. v. 19.02.2009, Az. [B 4 AS 30/08 R](#)).

4. Nach der abstrakten Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten ist im Rahmen einer konkreten Angemessenheitsprüfung festzustellen, ob für die Kläger eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar und zugänglich war (BSG, Urt. v. 07.11.2006, Az. [B 7b AS 10/06 R](#)). Besteht keine konkrete Unterkunftsalternative, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft im Einzelfall als angemessen anzusehen. Zur Überzeugung des Senats steht fest, dass zu einem Betrag von 4,12 EUR eine konkrete Wohnung für die Kläger ohne weiteres anzumieten gewesen wäre. Dies ergibt sich bereits aus den von der Beklagten vorgelegten Liste über preisgünstigen Wohnraum aus dem Jahr 2005, auf der zahlreiche Wohnungen (127 entsprechend 77,4 % aller Wohnungen auf der Liste) zu einem Quadratmeterpreis von weniger als 4,12 EUR angegeben waren. Demgegenüber lagen dort nur 34 (20,7 %) Wohnungen unter dem von der Beklagten für angemessen gehaltenen Wert von 3,94 EUR. Zudem spricht auch das Gutachten der Diplom-Volkswirtin QI vom 01.10.2008, das diese zur Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in E für das Sozialgericht Duisburg im Verfahren S 31 AS 236/09 erstellt hat, für die ausreichende Verfügbarkeit entsprechenden Wohnraums. Aus dem Gutachten ergibt sich nämlich, dass der vom Sozialgericht ausgeworfene Wert von 4,12 EUR um 0,01 EUR über dem Höchstwert aller 60 qm großen Wohnungen des unteren Viertels bezogen auf das Jahr 2005 lag. Auf dieses Jahr ist abzustellen, da die Kläger zu diesem Zeitpunkt ihre Wohnung in Kenntnis der Unangemessenheit angemietet haben. Es hätten somit zu einer Nettokaltmiete von 4,12 EUR grundsätzlich ein Viertel aller vom Mietspiegel erfassten Wohnungen ohne Baualters-, Ausstattungs- und Wohnlageneinschränkungen angemietet werden können. Anhaltspunkte dafür, dass trotz dieses Angebotes für die Kläger konkret nicht die Möglichkeit bestand, angemessenen Wohnraum anzumieten, liegen nicht vor. Es war den Klägern auch subjektiv möglich und zumutbar, die Aufwendungen für die Unterkunfts- und Heizungskosten auf das angemessene Maß zu senken. Allerdings hatte die Beklagte sie unzutreffend über die maßgebliche Angemessenheitsgrenze informiert, da sie von einem zu geringen Quadratmeterpreis ausgegangen ist. Dem könnte aber allenfalls dann ausnahmsweise Bedeutung zugemessen werden, wenn hierdurch bewirkt worden wäre, dass die Kläger ihre Suche auf Grund der unzutreffenden Angaben in Wesentlichem Umfang beschränkt hätten und sie auf Grund dessen keine angemessene Wohnung gefunden hätten (vgl. BSG, Urt. v. 19.02.2009, Az. [B 4 AS 30/08 R](#)). Eine solche Konstellation scheidet aber schon deswegen aus, weil die Kläger die Wohnung in Kenntnis ihrer Unangemessenheit bezogen haben und die Wohnung auch danach nicht aufgeben wollten und deswegen nach eigenen Angaben überhaupt keine Anstrengungen unternommen haben, um preisgünstigeren Wohnraum anzumieten.

III. Auch die Entscheidung des Sozialgerichts, die Beklagte zur Zahlung weiterer Nebenkosten in Höhe von monatlich 19,48 EUR ab Dezember 2006 zu verpflichten, ist nicht zu beanstanden. Zu den tatsächlichen Aufwendungen im Sinne des [§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB II](#) gehören auch die Nebenkosten, soweit es sich um die ihrer Art nach in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten - Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 ([BGBl I 2346](#)) aufgeführten Betriebskosten handelt (BSG, Urt. v. 19.02.2009, Az. [B 4 AS 48/08 R](#)). [§ 556 Abs 1 BGB](#) in Verbindung mit [§ 2 BetrKV](#) legen abschließend fest, welche Nebenkosten aus dem Mietobjekt vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Eine Vereinbarung der Umlage von Kosten, die nicht als Betriebskosten unter [§ 2 BetrKV](#) fallen, ist unwirksam (Weidenkaff in Palandt, BGB, 69. Aufl, 2010, § 556 Rn. 3 m.w.N.). Die Beschränkung der grundsätzlich erstattungsfähigen Nebenkosten auf die in [§ 2 BetrKV](#) genannten Posten ermöglicht es, von einer Überprüfung der Rechtmäßigkeit eines jeden Mietvertrags abzusehen. Dieses entspricht auch den Anforderungen einer Massenverwaltung (BSG a.a.O.). Entgegen der Auffassung der Beklagten handelt es sich bei allen Positionen, die in § 2 Abs. 3 b) des Mietvertrages auf die Klägerin umgelegt und die in der maßgeblichen Betriebskostenabrechnung vom 13.11.2006 abgerechnet wurden um solche, die in [§ 2 BetrKV](#) genannt sind. Hierzu zählen insbesondere auch die von der Beklagten als unangemessen angesehene Positionen "Hauswart" (Nr. 14), "Aufzug" (Nr. 7) und "Kosten für die Gartenpflege" (Nr. 10). Zu einer weiteren Überprüfung durch das Sozialgericht bestand daher kein Anlass, da die Beschränkung der grundsätzlich erstattungsfähigen Nebenkosten auf die in [§ 2 BetrKV](#) genannten Posten gerade ermöglichen soll, von einer Überprüfung der Rechtmäßigkeit eines jeden Mietvertrages abzusehen (BSG a.a.O. Rn. 16). Es liegen auch keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass diese Kosten entgegen der Aufstellung in der Abrechnung tatsächlich nicht angefallen sind. Da die tatsächliche Betriebskostenvorauszahlung der Kläger ab Dezember 2006 um 0,14 EUR über dem von der Beklagten pro Quadratmeter anerkannten Betrag lag, hat das Sozialgericht die Beklagte zu Recht verurteilt, an die Kläger den sich hieraus ergebenden Differenzbetrag anteilig bezogen auf 60 qm für die Monate Dezember 2006 bis April 2007 zu zahlen.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#). Sie berücksichtigt, dass die Kläger nach ihrem Berufungsantrag weitere Leistungen in Höhe von 378,22 EUR geltend gemacht haben und sich die Beklagte gegen eine Verurteilung in Höhe von 108,20 EUR gewandt hat.

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

Rechtskraft

Aus

Login

NRW

Saved

2011-08-10