

## L 7 AS 1310/11

Land  
Nordrhein-Westfalen  
Sozialgericht  
LSG Nordrhein-Westfalen  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende  
Abteilung  
7

1. Instanz  
SG Düsseldorf (NRW)  
Aktenzeichen  
S 29 AS 3996/10

Datum  
06.06.2011  
2. Instanz  
LSG Nordrhein-Westfalen  
Aktenzeichen  
L 7 AS 1310/11

Datum  
29.10.2015  
3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen  
-

Datum  
-

Kategorie

Urteil

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Sozialgerichts Düsseldorf vom 06.06.2011 geändert. Die Klage wird abgewiesen. Der Beklagte hat 1/9 der Kosten der Kläger zu erstatten. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Streitig ist die Höhe der Unterkunftskosten für die Zeit von Oktober 2010 bis April 2011.

Die am 00.00.1971 geborene Klägerin zu 1) bezieht mit der am 00.00.2000 geborenen Klägerin zu 2) und dem am 00.00.2004 geborenen Kläger zu 3), der allerdings zeitweise wegen des Bezugs von Kindergeld, Wohngeld und Leistungen nach dem UVG nicht hilfebedürftig war, seit 2008 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II. Bis November 2009 bezog auch die weitere Tochter K Leistungen. Die Klägerin zu 1) lebte mit den drei Kindern in einem Haushalt. Zum 01.12.2009 zog die Tochter K in eine eigene Wohnung.

Die Familie lebt seit 2007 unter der Adresse T in X. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 91 qm, die Grundmiete beträgt 445 EUR. Zusätzlich fallen kalte Betriebskosten iHv 177 EUR sowie Heizkosten iHv 96 EUR (Gesamt: monatlich 718 EUR) an. Aufgrund des Auszugs von K im Dezember 2009 war der Beklagte der Auffassung, die Wohnung sei nunmehr unangemessen groß und die Unterkunftskosten seien zu hoch. Mit Schreiben vom 25.03.2010 teilte der Beklagte der Klägerin mit, für einen Drei-Personen Haushalt seien 77 qm zu einem Preis von 4,95 EUR (Nettokaltmiete) = 381,15 EUR, angemessen. Der Beklagte forderte die Klägerin zu 1) zu Kostensenkungsbemühungen auf. Die erhöhten Kosten seien längstens noch für sechs Monate zu übernehmen. Mit Schreiben vom 10.06.2010 wiederholte der Beklagte die Kostensenkungsaufforderung.

Mit Bescheid vom 09.08.2010 teilte der Beklagte der Klägerin zu 1) mit, ab 01.10.2010 würden nur noch Netto-Unterkunftskosten iHv 381,15 EUR zuzüglich Betriebs- und Heizkosten übernommen. Hiergegen legte die Klägerin zu 1) am 08.09.2010 Widerspruch ein.

Am 08.09.2010 beantragten die Kläger die Weiterbewilligung der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts.

Mit Bescheid vom 17.09.2010 bewilligte der Beklagte den Klägern Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts für Oktober 2010 iHv insgesamt 1270,15 EUR. Er berücksichtigte hierbei insgesamt einen Unterkunftsbedarf iHv 654,15 EUR.

Mit Bescheid vom 24.09.2010 wies der Beklagte den Widerspruch gegen den Bescheid vom 09.08.2010 zurück. Der Beklagte stützte die Berechnung des qm-Preises auf den Mietspiegel der Stadt X und fügte dem Widerspruchsbescheid eine Auflistung aus "ImmobilienScout 24" mit 28 Wohnungen um 75 qm zu einem Kaltmiet-Preis unter 381,15 EUR bei.

Am 12.10.2010 haben die Kläger Klage erhoben. Der Beklagte gehe von falschen Höchstgrenzen aus. Angemessen seien für drei Personen 80 qm. Da die Kinder im benachbarten T zur Schule gingen, was vom Wohnort der Kläger gut zu erreichen sei, und ein Schulwechsel jedenfalls der Klägerin zu 2), die im nächsten Jahr die Grundschule verlassen werde, nicht zumutbar sei, sei eine Kostensenkung durch einen Wohnortwechsel den Klägern nicht möglich. Die Klägerin zu 1) habe als alleinerziehende Mutter und Ausländerin zudem Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden. Schließlich sei die Klägerin zu 1) als Kinderpflegerin bei der Stadt F beschäftigt, allerdings sei sie derzeit beurlaubt. Der Beklagte übernehme keine Kinderbetreuungskosten, weshalb er dafür verantwortlich sei, dass sie nicht arbeiten könne, um die Differenz zur angemessenen Miete selbst aufzubringen. Auch deshalb sei das Umzugsverlangen unzumutbar.

Mit Bescheid vom 20.10.2010 hat der Beklagte den Klägern Leistungen vom 01.11.2010 bis zum 30.04.2011 iHv insgesamt 1270,15 EUR,

wiederum unter Zugrundelegung von Gesamtkosten für Unterkunft und Heizung iHv 654,15 EUR bewilligt.

Das Sozialgericht hat den qualifizierten "Mietspiegel X 2010", der ab 13.07.2010 gültig ist, sowie den qualifizierten "Mietspiegel X 2006" beigezogen. Der Mietspiegel 2006 ist Grundlage des qm-Preises von 4,95 EUR. Hierbei handelt es sich um den arithmetischen Mittelwert der Wohnungen von 40-90 qm der Baualtersklassen I, II und III (alle Wohnungen, die bis 1977 bezugsfertig wurden). In der mündlichen Verhandlung des Sozialgerichts am 06.06.2011 hat der Vertreter des Beklagten erklärt, die Grundlagendaten für die Erstellung des Mietspiegels 2010 seien derzeit beim Beklagten nicht vorhanden. Der kommunale Träger sei aufgefordert worden, diese Daten zu übermitteln.

Die Kläger haben beantragt,

den Bescheid des Beklagten vom 09.08.2010 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 24.09.2010 aufzuheben sowie den Beklagten zu verpflichten, die Bescheide vom 17.09.2010 und 20.10.2010 dahingehend abzuändern, dass die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von monatlich 718 EUR für den Zeitraum Oktober 2010 bis April 2011 zu bewilligen sind.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Mit Urteil vom 06.06.2011 in der Gestalt des Berichtigungsbeschlusses vom 11.07.2011 hat das Sozialgericht den Bescheid vom 09.08.2010 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 24.09.2010 aufgehoben und den Beklagten unter Abänderung der Bescheide vom 17.09.2010 und 20.10.2010 verpflichtet, für den Zeitraum Oktober 2010 bis April 2011 Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von monatlich 664,70 EUR zu bewilligen. Im Übrigen hat das Sozialgericht die Klage abgewiesen. Das Sozialgericht hat den isolierten Bescheid vom 09.08.2010 für rechtswidrig gehalten, weil der Beklagte nicht berechtigt sei, Unterkunfts-kosten mit einer bestimmten Höhe isoliert von Bewilligungsbescheiden festzusetzen. Im Übrigen verfüge der Beklagte bei der Festsetzung des qm-Preises auf 4,95 EUR nicht über ein schlüssiges Konzept. Nach der Rechtsprechung des BSG sei die Bildung eines arithmetischen Mittelwertes aus den Mittelwerten von Baualtersklassen als abschließender Schritt zur Berechnung einer grundsicherungsrechtlich relevanten Netto-Kaltmiete nicht geeignet, die Anforderungen an ein mathematisch-statistisch nachvollziehbares Konzept zu erfüllen. Denn die Bildung eines solchen Mittelwertes biete gerade bei ausdifferenzierten Tabellenmietspiegeln nicht die Gewähr dafür, dass der abgebildete Wert tatsächlich den Schwerpunkt eines Mietpreises im einfachen Segment abbilde. Vielmehr könne der Grundsicherungsträger einen solchen Mittelwert nur bilden, wenn aus den Grundlagendaten erkennbar sei, wie viele Wohnungen in den jeweiligen Baualtersklassen abgebildet sind und wie sie in die Berechnung des Mittelwertes eingeflossen sind. Solche Grundlagendaten habe der Beklagte nicht vorgelegt. Daher sei auf die Tabellenwerte des [§ 12 WoGG](#) zuzüglich eines maßvollen Sicherheitszuschlags von 10% zurückzugreifen. Bei Zugrundelegung der Mietstufe IV für X ergebe sich hieraus ein Bruttokaltmietenbetrag iHv 568,70 EUR (zuzüglich Heizkosten iHv 96 EUR = 664,70 EUR). Die Anmietung einer anderen Wohnung sei den Klägern möglich und zumutbar gewesen. Die Kläger seien nicht nur auf C zu verweisen, sondern auf das gesamte Stadtgebiet X.

Gegen das am 28.06.2011 zugestellte Urteil richtet sich die am 08.07.2011 erhobene Berufung des Beklagten. Der Beklagte hält sein Konzept für schlüssig und hat die "Dokumentation zum Mietspiegel 2010 für die Stadt X" vorgelegt. Bei der Erstellung des Mietspiegels sind nach den beigelegten Erläuterungen nur abgeschlossene, unmöblierte Wohnungen berücksichtigt worden, die über eine Zentral- oder Etagenheizung, einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse und ein Bad und/oder WC in der Wohnung verfügen und sich in "normaler Wohnlage" befinden. Für den Mietspiegel 2010 sind nicht lediglich alte Daten fortgeschrieben worden, sondern er beruht auf einer eigenständig für die Erstellung des Mietspiegels durchgeführten Datenerhebung. Mit Schriftsatz vom 02.09.2011 hat der Beklagte ergänzend eine statistische Auswertung über die in X in den Baualtersklassen I - III vorhandenen Wohnungen vorgelegt. Mit Schriftsatz vom 02.10.2011 hat der Beklagte ergänzend dargelegt, dass derzeit mindestens 170 Wohnungen mit mindestens drei Zimmern bis zu 80 qm Wohnfläche und einer Grundmiete von 388 EUR allein auf dem freien Wohnungsmarkt verteilt über das ganze Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Nachdem das BSG mit Urteil vom 16.05.2012 - [B 4 AS 109/11 R](#) entschieden hatte, dass ab Januar 2010 bei der Bestimmung der Wohnungsgrößen in Nordrhein-Westfalen für einen Einpersonenhaushalt eine Wohnungsgröße von 50 qm auszugehen ist, hat der Beklagte mit Schriftsatz vom 10.12.2012 für den streitgegenständlichen Zeitraum Kosten für Unterkunft und Heizung iHv insgesamt 661 EUR monatlich anerkannt ( $80 \text{ qm} * 4,85 \text{ EUR/qm} = 388 \text{ EUR} + 177 \text{ EUR Betriebskosten} + 96 \text{ EUR Heizkosten} = 661 \text{ EUR}$ ). 4,85 sei der Wert, der sich als angemessener Quadratmeterpreis auch für den streitgegenständlichen Zeitraum aus dem hinreichend dokumentierten und damit schlüssigen Mietspiegel 2010 ergebe. Die Werte des Mietspiegels 2010 seien heranzuziehen, weil die Kläger keinen Bestandsschutz hinsichtlich der weiteren Anwendung des (für die Kläger günstigeren) Mietspiegels 2006 hätten. Der Beklagte hat mitgeteilt, der Wohnungsbestand in X umfasse etwa 200.000 Wohnungen, derzeit stünden im Stadtgebiet X weit mehr als 1000 Wohnungen mit einem Kaltmietpreis von bis zu 388 EUR zur Verfügung. Der Freistand verteile sich hierbei über sämtliche Stadtteile und darüber hinaus seien derzeit 437 öffentlich geförderte Wohnungen zu den Angemessenheitskriterien auf dem Markt. Der Beklagte hat eine Stellungnahme der Fa. F zum Mietwohnungsangebot in der Stadt X für den Rechtsstreit L 12 AS 543/13 vorgelegt.

Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Düsseldorf vom 06.06.2011 abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie halten die Entscheidung des Sozialgerichts für zutreffend. Die im Berufungsverfahren vorgelegten Daten seien nicht geeignet, den arithmetischen Mittelwert mit 4,95 EUR zu begründen.

Der Senat hat den Leiter der Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt X P Q und den bei der Stadt X beschäftigten Vermessungsingenieur E

T als sachverständige Zeugen vernommen. Zum Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf die Anlage zum Sitzungsprotokoll vom 29.10.2015 verwiesen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie die übrige Gerichtsakte und die beigezogene Verwaltungsakte, deren wesentlicher Inhalt Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen ist, verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung des Beklagten ist nach Erteilung des als Änderungsbescheid anzusehenden Teilanerkennnisses vom 10.12.2012 begründet.

Streitgegenstand des Verfahrens sind die Bescheide vom 17.09.2010 und 20.10.2010, soweit sie die zustehenden Kosten der Unterkunft und Heizung vom 01.10.2010 bis zum 30.04.2011 regeln. Die Annahme des Sozialgerichts, der Bescheid vom 09.08.2010 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 24.09.2010 sei aufzuheben, da es dem Beklagten verwehrt sei, isoliert über die Höhe der Kosten der Unterkunft und Heizung zu entscheiden, trifft nicht zu. Über die Kosten der Unterkunft und Heizung kann isoliert entschieden werden (ständige Rechtsprechung, vergl. nur BSG, Urteil vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#), Rn. 11 mwN). Allerdings ist der Bescheid vom 09.08.2010 als durch die Bescheide vom 17.09.2010 und 20.10.2010 iSd [§ 39 Abs. 2 SGB X](#) ersetzt anzusehen.

Die aufgrund Zulassung durch das Sozialgericht zulässige Berufung ist nach Abgabe des Teilanerkennnisses im Schriftsatz vom 10.12.2012, der als Änderungsbescheid iSd [§ 96 SGG](#) angesehen wird (in diesem Sinne auch BSG, Beschluss vom 25.05.2005 - B [11a/11 AL 187/04 B](#)) begründet. Das Sozialgericht hat den Beklagten zu Unrecht verurteilt, noch weitere Unterkunfts-kosten aufgrund der um 10% erhöhten Tabellenwerte nach [§ 12 WoGG](#) zu bewilligen. Die Ermittlung des qm-Preises durch den Beklagten beruht auf einem schlüssigen Konzept iS der Rechtsprechung des BSG.

Rechtsgrundlage für die Übernahme der Unterkunfts-kosten für die Kläger, die die Leistungsvoraussetzungen des [§ 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) unstreitig erfüllen, ist [§ 22 Abs. 1 SGB II](#). Hiernach werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf der Bedarfsgemeinschaft solange zu berücksichtigen, wie es der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Anwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Der Begriff der Angemessenheit unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle (ständige Rechtsprechung, vergl. nur BSG, Urteile vom 07.11.2006 - [B 7b AS 10/06 R](#), vom 17.12.2009 - [B 4 AS 27/09 R](#), vom 19.10.2010 - [B 14 AS 50/10 R](#) und vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#)). Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Leistungen für die Unterkunft sind zunächst die angemessene Wohnungsgröße und der maßgebliche örtliche Vergleichsraum zu ermitteln. Angemessen ist eine Wohnung weiter nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, wobei es genügt, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist (ständige Rechtsprechung; zuletzt BSG, Urteile vom 18.11.2014 - [B 4 AS 9/14 R](#) und vom 16.06.2015 - [B 14 AS 36/08 R](#)). Da die angemessene Referenzmiete bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kosten so festzulegen ist, dass es dem Leistungsberechtigten grundsätzlich möglich ist, im gesamten räumlichen Vergleichsraum eine angemessene Wohnung anzumieten und allenfalls in einzelnen Regionen Deutschlands ein Mangel an ausreichendem Wohnraum besteht, dürfte für den Regelfall davon auszugehen sein, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - [B 4 AS 30/08 R](#); siehe auch BSG, Urteil vom 13.04.2011 - [B 14 AS 106/10 R](#)).

Zutreffend gehen die Beteiligten von einer für die Bedarfsgemeinschaft der Kläger angemessenen Wohnungsgröße von 80 qm aus. Die Angemessenheit der Wohnungsgröße richtet sich nach den Werten, die die Länder aufgrund von [§ 10 Wohnraumförderungsgesetz](#) vom 13.09.2001 festgelegt haben. Maßgeblich in Nordrhein-Westfalen sind die mit dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 12.12.2009 erlassenen Wohnraumnutzungsbestimmungen. Für die Bewilligung von geförderten Wohnraum sind ab dem 01.01.2010 daher die in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen angesetzten Werte für Wohnflächen maßgeblich (BSG, Urteil vom 16.05.2012 - [B 4 AS 109/11 R](#)). Für einen Dreipersonenhaushalt ist demnach eine Wohnfläche von bis zu 80 qm als angemessen anzusehen (siehe auch Urteil des Senats vom 28.11.2013 - [L 7 AS 1121/13](#)).

Zutreffend hat der Beklagte bei der Bestimmung der angemessenen Unterkunfts-kosten als maßgeblichen Vergleichsraum das gesamte Stadtgebiet von X herangezogen. Ausgangspunkt für die Bestimmung des Vergleichsraumes ist zunächst der Wohnort des Hilfebedürftigen. Nach der Rechtsprechung des BSG muss es sich bei dem Vergleichsraum im Übrigen um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (vergl. nur BSG, Urteil vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#)). Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen die Annahme sprechen, dass es sich bei der Stadt X insgesamt um einen solchen Vergleichsraum handelt. Die Stadt X ist kleiner als die Stadt Berlin, für die das BSG einen homogenen Lebens- und Wohnbereich angenommen hat (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - [B 14 AS 50/10 R](#)). Die Stadtstruktur dürfte der Stadt Duisburg entsprechen, für die das BSG ebenfalls einen einheitlichen Vergleichsraum angenommen hat (BSG, Urteil vom 20.12.2011 - [B 4 AS 19/11 R](#)). Der öffentliche Nahverkehr ist auf die Erreichbarkeit des Stadtkerns von allen Stadtteilen her ausgerichtet. Eine Beschränkung auf bestimmte Bezirke oder Ortsteile mit besonders verdichteter Bebauung und damit vorwiegend günstigem Wohnraum birgt zudem das Risiko einer Gettoisierung. Es steht nicht zu befürchten, dass mit einem ggfs. zur Kostensenkung erforderlichen Umzug regelmäßig das nähere soziale Umfeld verlassen werden muss. Soweit ein solcher Umzug im Einzelfall gleichwohl notwendig wird, ist dies im Interesse einer gleichmäßigen Behandlung aller Hilfebedürftigen hinzunehmen (BSG, Urteil vom 19.10.2010 - [B 14 AS 50/10 R](#)).

Für die Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard zugrunde zu legen; die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen. Nach diesen inhaltlichen Vorgaben soll die Festlegung der Mietobergrenze nach der gefestigten Rechtsprechung des BSG auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts erfolgen. Dies erfordert, dass die Datenerhebung ausschließlich in dem genau eingegrenzten und über den gesamten Vergleichsraum erfolgt, der Beobachtungszeitraum und der Gegenstand der Beobachtung nachvollziehbar dargelegt sind, die Art und Weise der Datenerhebung festgelegt ist, die einbezogenen Daten repräsentativ sind und eine Validität der Datenerhebung

angenommen werden kann. Bei der Datenauswertung müssen anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze eingehalten werden und Angaben über die gezogenen Schlüsse erfolgen (vgl. zum schlüssigen Konzept zuletzt BSG, Urteile vom 10.09.2013 - [B 4 AS 77/12 R](#) und vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#)).

Es ist Angelegenheit und Verantwortung des Grundsicherungsträgers, bereits im Verwaltungsverfahren ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten zu entwickeln. Die umfassende Ermittlung der Daten sowie deren Auswertung ist dessen Aufgabe und bereits für eine sachgerechte Entscheidung im Verwaltungsverfahren notwendig. Das Gericht hat anhand der von dem Grundsicherungsträger gelieferten Daten bzw. der zusätzlich im Rahmen der Amtsermittlungspflicht von ihm angeforderten und zur Verfügung zu stellenden Daten und Unterlagen zu verifizieren, ob die angenommene Mietobergrenze angemessen ist des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) ist. Entscheidet der Grundsicherungsträger ohne schlüssiges Konzept, ist er im Rahmen seiner prozessualen Mitwirkungspflicht nach [§ 103 Satz 1 Hs. 2 SGG](#) gehalten, dem Gericht eine zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen und hat er eine unterbliebene Datenerhebung und -aufbereitung nachzuholen (BSG, Urteile vom 22.09.2009 - [B 4 AS 18/09 R](#), vom 02.07.2009 - [B 14 AS 33/08 R](#), vom 17.12.2009 - [B 4 AS 27/09 R](#), vom 17.12.2009 - [B 4 AS 50/09 R](#), vom 12.12.2013 - [B 4 AS 87/12 R](#) und vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#)). Nur wenn sich nach weiteren Ermittlungen erweist, dass sich keine hinreichenden Feststellungen zu den angemessenen Unterkunftskosten für den streitigen Zeitraum und den Vergleichsraum mehr treffen lassen, sind grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Diese werden dann durch die Tabellenwerte zu [§ 12 WoGG](#) im Sinne einer Angemessenheitsgrenze nach oben begrenzt. Wegen der nur abstrakten, vom Einzelfall und den konkreten Umständen im Vergleichsraum losgelösten Begrenzung ist dann zudem zur Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten (vgl. [§ 9 Abs. 1 WoGG](#)) auf den jeweiligen Höchstbetrag der Tabelle, also die rechte Spalte, zurückzugreifen und ein "Sicherheitszuschlag" einzubeziehen (BSG, Urteile vom 17.12.2009 - [B 4 AS 50/09 R](#), vom 20.08.2009 - [B 14 AS 65/08 R](#) und vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#)).

Für die Bestimmung der angemessenen Referenzmiete im Rahmen eines schlüssigen Konzepts kann als eine Möglichkeit auf Mietspiegel zurückgegriffen werden (BSG, Urteile vom 18.06.2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#), vom 17.12.2009 - [B 4 AS 27/09 R](#), vom 19.10.2010 - [B 14 AS 15/09 R](#), vom 20.12.2011 - [B 4 AS 19/11 R](#), vom 19.10.2010 - [B 14 AS 50/10 R](#) und vom 10.09.2013 - [B 4 AS 77/12 R](#); vgl. nunmehr auch [§ 22c Abs. 1 SGB II](#), der ausdrücklich vorsieht, dass zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten im Rahmen der neuen Satzungsregelungen ua Mietspiegel und qualifizierte Mietspiegel herangezogen werden können).

Der Rückgriff auf den "Mietspiegel X 2010" zur Entwicklung des Quadratmeterpreises ist zulässig. Bei diesem Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel, der nach [§ 558d Abs. 1 BGB](#) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und ua von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter (DMB Mieterverein X und Umgebung eV, Bergischer Mietering eV, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet in X und Umgebung eV, Ring Deutscher Makler, Bezirksverband Bergisch Land eV; WBL Wohnungsunternehmen Bergisches Land, Gutachterausschuss für die Grundstückswerte in der Stadt X) anerkannt worden ist. Die Repräsentativität und Validität der Datenerhebung eines qualifizierten Mietspiegels ist im Rahmen des schlüssigen Konzepts regelmäßig als ausreichend anzusehen (BSG, Urteile vom 17.12.2009 - [B 4 AS 27/09 R](#) und vom 20.12.2011 - [B 4 AS 19/11 R](#)). Es ergeben sich aus der Funktion von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln im Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach [§§ 558 ff BGB](#) zwar einige Vorgaben, die für die Ermittlung der grundsicherungsrelevanten Vergleichsmiete nicht in gleichem Maße Bedeutung haben. Vor allem dürfen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach [§ 558 Abs. 2 BGB](#), zu deren Darstellung Mietspiegel dienen, nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach [§ 560 BGB](#) abgesehen, geändert worden ist. Zudem darf bei der Erstellung eines Mietspiegels Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, denn [§§ 558 ff BGB](#) finden nur auf frei vermieteten Wohnraum Anwendung. Ausdrücklich ungeachtet dieser Bedenken, die sich im Übrigen vor allem zugunsten der Leistungsempfänger auswirken dürften, hat das BSG qualifizierte Mietspiegel grundsätzlich als schlüssige Grundlage für die Herleitung eines angemessenen Quadratmeterpreises angesehen (BSG, Urteile vom 19.10.2010 - [B 14 AS 50/10 R](#) und vom 20.12.2011 - [B 4 AS 19/11 R](#)).

Haupteinwendung der Kläger gegen die vom Beklagten vorgenommene Preisbildung ist, dass die Bildung eines arithmetischen Mittelwerts aus den Baualtersklassen unzulässig sei. Hierzu hat das BSG ausgeführt, dass die Bildung eines arithmetischen Mittelwerts aus den Mittelwerten der Bauklassen als abschließender Schritt zur Berechnung einer grundsicherungsrelevanten Nettokalt-Vergleichsmiete die Anforderungen an ein mathematisch-statistisch nachvollziehbares Konzept zunächst einmal nicht erfüllt. Die Bildung arithmetischer Werte biete gerade bei einem ausdifferenzierten Tabellen-Mietspiegel nicht die Gewähr dafür, dass der abgebildete Wert als solcher tatsächlich den Schwerpunkt eines Mietpreises im einfachen Segment abbildet. Die sogenannte Tabellenmethode stelle die Daten als Mietspannen nach den einzelnen Wohnwertmerkmalen zusammen. Einzelne Felder hätten also je nach der Anzahl von Wohnungen, die in diesem Segment vertreten sind, eine unterschiedliche Aussagekraft für den Gesamtmarkt. Daher blieben arithmetische Mittelwerte mit einem hohen Grad an Zufälligkeit belastet (BSG, Urteile vom 19.10.2010 - [B 14 AS 50/10 R](#) und vom 20.12.2011 - [B 4 AS 19/11 R](#)). Dem Beklagten ist es jedoch gelungen, die hiernach gegen die Bildung eines arithmetischen Mittelwerts bestehenden Bedenken schlüssig zu widerlegen. Er hat - unwidersprochen und für den Senat nachvollziehbar - dargelegt, dass von 200.667 Wohnungen sich insgesamt 172.089 Wohnungen (85%) in den Preisbildung zugrunde gelegten Baualtersklassen befinden. Hiervon befinden sich 119.827 Wohnungen, also mehr als 2/3 der Wohnungen, in dem unterdurchschnittlich oder durchschnittlich teuren Bereich der Baualtersklassen I und II. Das arithmetische Mittel aus den Baualtersklassen I bis III des Xer Mietspiegels bietet damit - anders als dies beim Berliner Mietspiegel nach der Beurteilung des BSG der Fall war - auf jeden Fall die Gewähr, dass das einfache Mietsegment realistisch abgebildet wird.

Beim Abstellen auf qualifizierte Mietspiegel ist nach der Rechtsprechung des BSG (BSG, Urteil vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#)) davon auszugehen, dass nicht nur die Bestands- sondern auch die Angebotsseite (die ohnehin nach Auffassung des Senats letztlich entscheidend ist) hinreichend repräsentiert ist. Hierzu hat das BSG ausgeführt (a.a.O. Rn 22): "Bei der Festlegung der Angemessenheitsobergrenze müssen auch Angebotsmieten einbezogen werden. Anders ist dies nur bei einem Rückgriff auf Mietspiegeldaten, weil hier von vornherein nur solche Mieten berücksichtigt werden, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung geändert oder neu vereinbart worden sind." Mit der Entscheidung des BSG, dass die hinter einem Mietspiegel liegenden Daten grundsätzlich geeignet sind, auch die grundsicherungsrechtliche Angemessenheitsgrenze zu bestimmen, ist die Konsequenz verknüpft, dass - anders als für andere Datenquellen - keine Angebotsmieten in die Datenerhebung einfließen müssen. Gewährleistet wird durch den Rückgriff auf die Daten des Mietspiegels zudem, dass Wohnraum, dessen Miete keinen zuverlässigen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten bringen kann, wie es etwa für Wohnraum in Wohnheimen oder Herbergen und Gefälligkeitsmietverhältnissen (zB Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten) der Fall ist, nicht berücksichtigt wird (BSG, Urteil vom 10.09.2013 - [B 4 AS 77/12 R](#)).

Im Übrigen hat der Beklagte im Schriftsatz vom 02.10.2015 schlüssig dargelegt, dass zu dem als angemessen angesehenen Quadratmeterpreis in X ein ausreichender Mietmarkt zu Verfügung steht. Die Kläger könnten sich derzeit für 170 Wohnungen bewerben.

Der Beklagte kann sich auf ein schlüssiges Konzept allerdings nur zur Bildung der Nettokaltmiete (ohne kalte Betriebskosten) stützen. Nur hierzu enthält der Mietspiegel Aussagen. Maßgeblich ist nach der Rechtsprechung des BSG aber die Bruttokaltmiete (vergl. zusammenfassend BSG, Beschluss vom 02.04.2014 - [B 4 AS 17/14 B](#) mwN auch auf die Entwicklung der Rechtsprechung sowie BSG, Urteil vom 18.11.2014 - [B 4 AS 9/14 R](#)). Da - wie von den Zeugen dargelegt worden ist und vom Senat nicht angezweifelt wird - Feststellungen des Beklagten zur angemessenen Höhe der Betriebskosten fehlen, ist auf den räumlich maßgeblichen Betriebskostenspiegel (ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung) für den entscheidungserheblichen Zeitraum abzustellen. Dies ist der Betriebskostenspiegel Nordrhein-Westfalen 2010, der auf einer Datenerhebung 2009 beruht. Der danach maßgebliche Wert liegt bei 1,94 EUR/qm (Urteil des Senats vom 28.11.2013 - [L 7 AS 1121/13](#)).

Hieraus ergibt sich zusammengefasst folgender zustehender Bruttokaltmieten-Höchstbetrag: 4,85 (Grundmiete) + 1,94 = 6,79 \* 80 qm = 543,20. Der Beklagte ist in dem Teilanerkennnis von einem Bruttokaltmietenwert von 565 EUR ausgegangen. Der angefochtenen Entscheidung liegt ein Bruttokaltmietenwert iHv 558,15 EUR zugrunde. Beide Werte liegen über dem nach den oa Ausführungen als angemessen anzusehenden Wert.

Die Heizkosten sind vom Beklagten in tatsächlicher Höhe übernommen worden, so dass sich auch aus diesem - vom Streitgegenstand umfassten, aber gesondert zu prüfenden - Bedarf (hierzu BSG, Urteile vom 02.07.2009 - [B 14 AS 36/08 R](#) und vom 16.06.2015 - [B 4 AS 44/14 R](#)) kein höherer Leistungsanspruch ergibt.

Gründe, die einen Umzug subjektiv als unmöglich oder unzumutbar erscheinen lassen (konkrete Angemessenheit) liegen nicht vor. Bei der Beurteilung, ob ein Umzug subjektiv zumutbar ist, können auch die besonderen Belange von Eltern und Kindern berücksichtigt werden. Auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder ist Rücksicht zu nehmen. Ebenso ist die Situation von Alleinerziehenden dahin zu überprüfen, ob sie zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, die bei einem Wohnungswechsel in entferntere Ortsteile möglicherweise verlorengehe und im neuen Wohnumfeld nicht ersetzt werden könnte. Aus solchen Umständen folgt allerdings im Regelfall kein Schutz der kostenunangemessenen Wohnung als solcher. Entsprechende Umstände schränken allenfalls die Obliegenheiten der Leistungsempfänger, die Kosten der Unterkunft zu senken, auf Bemühungen im näheren örtlichen Umfeld ein. Die Frage, ob einem Kind ein Schulwechsel zugemutet werden kann, lässt sich dabei nicht schematisch beantworten. Vor allem der im Einzelfall nach einem Umzug zumutbare Schulweg orientiert sich daran, was das Kind schon von der bisherigen Wohnung aus bewältigen musste, ob es etwa mit der Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln bereits vertraut ist bzw. bereits einen Schulweg in bestimmter Länge zu Fuß (oder in fortgeschrittenem Alter mit dem Fahrrad) zurücklegen muss. Ähnliches gilt für die Lebensumstände Alleinerziehender. So kann insbesondere eine regelmäßige Nachmittagsbetreuung von Schulkindern an das nähere Umfeld geknüpft sein (BSG, Urteile vom 19.02.2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) und vom 22.08.2012 - [B 14 AS 13/12 R](#)).

Sofern die Kläger (die keine Berufung gegen die Klageabweisung im Übrigen eingelegt haben) ihr Vorbringen, die Klägerin zu 2) besuche im benachbarten T die Schule und ein Schulwechsel sei ihr nicht zumutbar, überhaupt aufrecht erhalten, folgt hieraus jedoch weder eine Erschütterung der Vermutung, dass der als angemessen angesehene Wohnungsmarkt den Klägern offen steht, noch, dass es den Klägern subjektiv unzumutbar ist, umzuziehen. Der Wohnort der Kläger liegt zentral am Rand der Xer Kernstadteile C und F. Der Beklagte hat für den Senat überzeugend dargelegt, dass die der Berechnung des Quadratmeterpreises zugrunde liegenden Wohnungen sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen und sich gerade in den Kerngebieten C und F befinden. Ein Schulwechsel der Klägerin zu 2) wäre damit mit einem Wohnungswechsel nicht zwingend verbunden. Gleiches gilt für die Aufgabe eines evtl. vorhandenen, für die Klägerin zu 1) als Alleinerziehende wichtigen sozialen Umfelds.

Schließlich hat der Beklagte die Kläger mit dem Schreiben vom 25.03.2010 wirksam zur Kostensenkung aufgefordert (hierzu BSG, Urteil vom 18.11.2014 - [B 4 AS 9/14 R](#) Rn. 31 f).

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#) und berücksichtigt das Teilanerkennnis des Beklagten.

Gründe für eine Zulassung der Revision ([§ 160 Abs. 2 SGG](#)) liegen nicht vor. Insbesondere hat die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung. Die Rechtsfrage hinsichtlich der Zugrundelegung von Mietspiegeln als Grundlage eines Angemessenheitskonzepts ist höchstrichterlich geklärt. Aus der mittlerweile umfangreichen Rechtsprechung des BSG zum schlüssigen Konzept und der Verwendung von Mietspiegeln bei dessen Erstellung lassen sich die für den vorliegenden Fall erheblichen Rechtsfragen beantworten (LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 02.03.2015 - [L 6 AS 98/14 NZB](#)). Auch das BSG hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei einzelnen Fragestellungen im Rahmen eines schlüssigen Konzepts (vorgenommene Ermittlungen, daraus gezogene Rückschlüsse und Feststellungen zur Aktualität der Werte) regelmäßig um Feststellungen und Beweiswürdigungen der Tatsacheninstanzen handele. Welche konkreten tatsächlichen Anforderungen zu stellen seien, könne nicht generell, sondern nur unter Beachtung der tatsächlichen regionalen Gegebenheiten durch die Tatsacheninstanzen beantwortet werden (BSG, Beschluss vom 05.06.2014 - [B 4 AS 349/13 B](#); vergl. auch Urteil vom 18.11.2014 - [B 4 AS 9/14 R](#)).

Rechtskraft

Aus

Login

NRW

Saved

2016-01-13