

## S 12 AS 3489/06

Land  
Baden-Württemberg  
Sozialgericht  
SG Reutlingen (BWB)  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung  
12  
1. Instanz  
SG Reutlingen (BWB)  
Aktenzeichen  
S 12 AS 3489/06

Datum  
17.03.2008  
2. Instanz  
LSG Baden-Württemberg  
Aktenzeichen  
-

Datum  
-  
3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen  
-

Datum  
-  
Kategorie  
Urteil  
Leitsätze

1. Bei der Beurteilung, ob der Aufwand für eine Unterkunft angemessen ist, ist im Rahmen einer abstrakten Angemessenheitsprüfung zu klären, welche Kosten der Unterkunft für einen Hilfebedürftigen im konkreten Wohnort abstrakt angemessen sind. Hierfür ist auf die Produkttheorie abzustellen. Für die Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für eine Unterkunft kommt es daher nicht auf individuelle Merkmale der tatsächlich bewohnten Wohnung an. Eine Bestimmung der nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) angemessenen Kosten der Unterkunft anhand des Baujahres der konkreten Wohnung ist nicht mit der Produkttheorie zu vereinbaren und führt zu unbilligen Ergebnissen.

2. Da es im Ergebnis maßgeblich auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, führt auch eine im Hinblick auf die Wohnungsgröße eindeutig unangemessene konkret bewohnte Wohnung (vorliegend: 130 qm bei einer Person) nicht zur Unangemessenheit der zu übernehmenden Kaltmiete, wenn diese sich im abstrakt angemessenen Rahmen bewegt. Etwas anderes kann hingegen für die Nebenkosten gelten.

1. Die Beklagte wird unter Abänderung des Bescheides vom 02.06.2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 16.08.2006 verurteilt, der Klägerin ab dem 01.08.2006 bis 30.11.2006 Leistungen nach dem SGB II unter Berücksichtigung einer Kaltmiete von 325,00 Euro zu gewähren. 2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. 3. Die Beklagte hat 2/3 der außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu erstatten. 4. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Höhe der der Klägerin bewilligten Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) für die Zeit vom 01.08.2006 bis 30.11.2006. Umstritten ist insbesondere die Angemessenheit der tatsächlichen Kosten der Unterkunft.

Die am ... geborene Klägerin beantragte erstmals am 18.11.2005 bei der Beklagten die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II. Die Klägerin legte hierzu einen am 20.09.1999 geschlossenen und ab dem 01.10.1999 laufenden Mietvertrag über eine 6-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 130 qm in der ... vor. (Bl. 15 - 17). Nach einem ebenfalls vorgelegten Schreiben des Vermieters vom 25.09.2002 beträgt die von der Klägerin zu zahlende Kaltmiete 350,- EUR (Bl. 14 d. Verw.-Akte). Hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 29 EUR (Bl. 44 der Verwaltungsakte).

Mit Bescheid vom 18.01.2006 bewilligte die Beklagte der Klägerin antragsgemäß Leistungen für die Zeit vom 18.11.2005 bis 31.05.2006 (Bl. 36 d. Verw.-A). Ebenfalls mit Schreiben vom 18.01.2006 teilte die Beklagte der Klägerin mit, die angemietete Wohnung sei aus hilferechtlicher Sicht nicht mehr als angemessen anzusehen. Die Wohnung sei mit 130 qm von der Größe her nicht als angemessen anzusehen. Als angemessene Wohnungsgröße ergebe sich bei einer Person eine Quadratmeterfläche von max. 45 qm. Von den Kosten her sei die Wohnung ebenfalls nicht mehr als angemessen anzusehen. Zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Kaltmiete sei die aktuelle Mietpreissituation im Landkreis Tübingen herangezogen worden. Nach eingehender Prüfung werde ein Betrag in Höhe von 265,- EUR als hilferechtlich angemessen angesehen. Die tatsächlichen Mietkosten würden zunächst bis 01.08.2006 berücksichtigt. Die Klägerin wurde aufgefordert, bis zu diesem Datum nach Möglichkeiten zur Verringerung der monatlichen Mietkosten zu suchen, dabei komme insbesondere ein Umzug in eine kostengünstigere Wohnung in Betracht (Bl. 33 - 34 d. Ger.-A.).

Die von der Beklagten in regelmäßiger Verwaltungspraxis angewandte Tabelle der Mietobergrenzen im Landkreis Tübingen enthält für eine Person folgende Mietobergrenzen: Bei Bezugsfertigkeit der Wohnung bzw. Datum der letzten Grundsanierung bis 31.12.1965 - 245 EUR. Ab 01.01.1966 bis 31.12.1991 - 265 EUR. Ab 01.01.1992 - 325 EUR.

Mit Bewilligungsbescheid vom 02.06.2006 bewilligte die Beklagte der Klägerin für die Zeit vom 01.06.2006 bis 31.07.2006 Leistungen in Höhe von 724,- EUR sowie für die Zeit vom 01.08.2006 bis 30.11.2006 Leistungen in Höhe von 639,- EUR. Für die Zeit von Juni bis Juli 2006 legte die Beklagte bei ihrer Berechnung Kosten der Unterkunft in Höhe der tatsächlich anfallenden 379,- EUR zugrunde. Ab August 2006 legte die Beklagte bei ihrer Berechnung Kosten der Unterkunft in einer Gesamthöhe von 294,- EUR zugrunde. Diese Kosten der Unterkunft basieren auf den von der Beklagten für angemessen erachteten 265 EUR zuzüglich der Nebenkosten von 29 EUR (Bl. 65-59 d. Verw.-Akte)

Mit Schreiben vom 12.06.2006 erhob die Klägerin gegen diese Entscheidung Widerspruch. In der Widerspruchs-Begründung vom 26.07.2006 führte sie aus, der Bescheid sei fehlerhaft, da ab August 2006 nur noch eine monatliche Grundmiete von 265,- EUR, anstatt von 350,- EUR zugrunde gelegt werde. Eine für angemessen erachtete Wohnung mit 45 qm, würde unter Berücksichtigung der aktuellen Mietpreissituation im Landkreis Tübingen eine höhere Kaltmiete als 350,- EUR bedingen. Bei vergleichbarem Wohnraum im Landkreis Tübingen wären pro Quadratmeter mindestens 8,- EUR angemessen. Des Weiteren komme dazu, dass die Klägerin keine Nebenkosten, wie Grundsteuer, Gebäudebrand-Versicherung, Sach- und Haftpflichtversicherung zu zahlen habe. Derartige Nebenkosten würden aber im Fall der Anmietung einer Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus zusätzlich anfallen. Außerdem würden zusätzliche Kosten für Umzug und Kautions anfallen, die die Klägerin nicht bezahlen könne (Bl. 62 d. Verw.-Akte).

Mit Widerspruchsbescheid vom 16.08.2006 wies die Beklagte den Widerspruch als unbegründet zurück. Zur Begründung führte sie aus, die Klägerin sei mit Schreiben vom 18.01.2006 auf die für angemessen erachteten Kosten der Unterkunft in Höhe von 265,- EUR hingewiesen worden und aufgefordert worden, Bemühungen zur Senkung der Mietkosten vorzunehmen und dies durch entsprechende Belege nachzuweisen. Die Klägerin habe keinerlei Bemühungen unternommen. Die Unterkunfts-kosten beispielsweise durch Untervermietung zu senken. Im Bescheid vom 02.06.2006 sei daher bei der Weiterbewilligung der Leistungen ab August 2006 zu recht als Kosten der Unterkunft und Heizung lediglich ein Betrag von 294,- EUR monatlich berücksichtigt worden. Dieser Betrag errechne sich wie folgt: 265,- EUR Kaltmiete für angemessenen Wohnraum sowie 29,- EUR Nebenkosten. Bei der angemessenen Kaltmiete sei berücksichtigt worden, dass das Obergeschoss im Jahre 1990 ausgebaut worden sei. Für entsprechenden Wohnraum sei im Landkreis Tübingen bei einem 1-Personen-Haushalt eine Wohnungsgröße von 45 qm und einem Baujahr bis Ende 1991 eine Kaltmiete von 265,- EUR angemessen (Bl. 75 - 77 d. Ger.-A.).

Hiergegen richtet sich die am 20.09.2006 erhobene Klage mit der die Klägerin die weitere Bewilligung der tatsächlich entstehenden Kosten der Unterkunft begehrt. Bei der von der Klägerin zu zahlenden Miete von 350,- EUR handele es sich um eine Teilklausiv-Miete. Die Beklagte lasse fehlerhaft unberücksichtigt, dass die Klägerin keine Nebenkosten wie Grundsteuer, Gebäudebrandversicherung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Gartenpflege-Kosten, Hausmeister-Kosten und auch keine Wartungskosten der Heizung und auch keine Betriebskosten für die Heizung zu zahlen habe, sondern lediglich das Holz für die Beheizung der Wohnung selbst zu kaufen und zu zahlen habe. Um die von der Klägerin zu zahlende Kaltmiete tatsächlich zu bestimmen, seien die genannten Mietnebenkosten aus der vereinbarten Teilklausivmiete herauszurechnen. Diese Mietnebenkosten beliefen sich auf mindestens 85,- EUR monatlich, sodass die Klägerin lediglich eine tatsächliche Kaltmiete von allenfalls 265,- EUR zu zahlen habe. Der Klägerin könne schließlich auch nicht vorgehalten werden, sie habe keine Bemühungen zur Kostensenkung unternommen, z. B. durch eine Untervermietung, denn die angemietete Wohnung sei nicht für eine Untervermietung geeignet und eine solche sei der Klägerin auch nicht erlaubt. Mit Schreiben vom 06.03.2007 legte die Klägerin eine Bescheinigung des Hausverwalters ... vom 20.02.2007 vor, in der dieser bestätigte, dass die Klägerin monatlich 350,- EUR Miete zahle. Für Heizkosten (Holz), Wasser, Strom und Kaminkehrer (dreimal jährlich) müsse die Klägerin selbst aufkommen. Die Kosten für Hausversicherungen sowie Grundsteuer würden von der Vermieterin Frau ... getragen (Bl. 29 d. Verw.-Akte).

Die Beklagte hält an der getroffenen Entscheidung fest. Aus der vorgelegten Mietbescheinigung gehe nicht hervor, dass in den 350,- EUR Gesamtmiete, Nebenkosten in Höhe von 85,- EUR enthalten seien. Ersichtlich sei aus der Mietbescheinigung, dass Heizung, Warmwasser, Kosten für Wasser und Abwasser, Strom, Vergütung für Möblierung, Kosten für Garage/Stellplatz nicht in der Gesamtmiete von 350,- EUR enthalten seien.

Mit Schreiben vom 18.10.2007 übersandte die Klägerin eine weitere Bestätigung des Hausverwalters ... worin bestätigt wurde, dass die Vermieterin Frau ... jährlich Kosten für Grundsteuer in Höhe von 55,70 EUR sowie für eine Gebäudebrand-Versicherung in Höhe von 167,- EUR tragen würde. Die Klägerin trug hierzu vor, es handle sich hierbei um auf den Mieter umlegbare Mietnebenkosten, die von der Gesamtmiete mit umfasst seien, bei der es sich also um eine Teilklausivmiete handle (Bl. 40 - 41 d. Ger.-A.).

Mit Schreiben vom 06.11.2007 führte die Beklagte aus, auch ein Herausrechnen dieser Kosten würde nichts an den unangemessen hohen Mietkosten ändern. Ferner seien diese Kosten Bestandteil der Betriebskosten. Auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten könnten gegen Vorlage entsprechender Nachweise vom Job-Center übernommen werden.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte unter Abänderung des Bescheides vom 02.06.2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 16.08.2006 zu verurteilen, der Klägerin ab dem 01.08.2006 bis 30.11.2006 Leistungen nach dem SGB II unter Berücksichtigung der tatsächlich anfallenden Kaltmiete von 350 EUR zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hält an der getroffenen Entscheidung fest.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Verwaltungsakte der Beklagten sowie auf die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist teilweise erfolgreich, da sie zulässig und insoweit begründet ist, als die Berücksichtigung einer höheren Kaltmiete von 325 EUR

begehrt wird. Keinen Erfolg hat die Klage hingegen, soweit darüber hinaus, die Berücksichtigung weiterer 25 EUR tatsächlich zu zahlender Kaltmiete begehrt wird.

I.

Die form- und fristgerecht beim sachlich und örtlich zuständigen Sozialgericht Reutlingen erhobene Klage ist zulässig.

II.

Die Klage hat auch in der Sache teilweise Erfolg. Die Klägerin hat einen Anspruch auf höhere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für die Zeit vom 01.08.2006 bis 30.11.2006 unter Berücksichtigung einer angemessenen Kaltmiete von 325,00 EUR. Die von der Beklagten vorgenommene Herabbemessung der Kaltmiete auf 265 EUR erweist sich im Ergebnis als unzutreffend und verletzt die Klägerin in deren Rechten. Die Klägerin hat einen dementsprechend höheren Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II (hierzu unter 1.). Keinen Erfolg hat die Klage hingegen soweit darüber hinaus, die Berücksichtigung weiterer 25 EUR tatsächlich zu zahlender Kaltmiete begehrt wird (hierzu unter 2.)

1.)

Gem. [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Gerade die Angemessenheit der von der Klägerin zu entrichtenden Kosten der Unterkunft ist vorliegend zwischen den Beteiligten umstritten.

Die Beklagte entnimmt, da für den Landkreis Tübingen kein Mietspiegel besteht, die von ihr akzeptierten Höchstkaltmieten der Tabelle zum Wohngeldgesetz (WoGG). Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Beklagten wird Bezug genommen.

Bei der Beurteilung, ob der Aufwand für eine Unterkunft angemessen ist, ist zunächst im Rahmen einer abstrakten Angemessenheitsprüfung zu klären, welche Kosten der Unterkunft für einen Hilfebedürftigen im konkreten Wohnort abstrakt angemessen sind. Für die Angemessenheit der tatsächlichen Aufwendungen für eine Unterkunft kommt es daher gerade nicht auf die Angemessenheit der gezahlten Kosten für die tatsächlich bewohnte Wohnung im Sinne einer Prüfung der konkreten Proportionalität an, sondern darauf, welcher Mietzins abstrakt unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten für den Hilfebedürftigen angemessen ist (SG Reutlingen 2. Kammer, Urteil vom 17.07.2007, Az.: [S 2 AS 1775/06](#); LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.01.2006, Az.: [L 8 AS 4296/05 ER-B](#); LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 01.08.2006, Az.: [L 7 SO 2938/06 ER-B](#)). Die gebotene Betrachtungsweise hat sich deswegen – entgegen der ständigen Verwaltungspraxis der Beklagten – von der konkreten, von dem Hilfebedürftigen genutzten Unterkunft und damit einer objektbezogenen Angemessenheit zu lösen und darauf abzustellen, welche Aufwendungen nach den maßgeblichen Verhältnissen für eine zur Bedarfsdeckung geeignete Unterkunft entstehen würden (SG Reutlingen 2. Kammer, Urteil vom 17.07.2007, Az.: [S 2 AS 1775/06](#); LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 14.09.2006, Az.: [L 6 AS 6/06](#); vgl. auch LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 01.08.2006, Az.: [L 7 SO 2938/06 ER-B](#)). Soweit hingegen vom BSG im Urteil, vom 07.11.2006 (BSG 7b. Senat, Az.: [B 7b AS 18/06 R](#)) formuliert wurde, "zunächst bedarf es der Feststellung, welche Größe die von der Bedarfsgemeinschaft gemietete Wohnung aufweist; dh zu ermitteln ist die Quadratmeterzahl der im Streitfall konkret betroffenen Wohnung." (ebenso Lang/Link, in Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Auflage, § 22, Rn. 42b), vermochte dies die Kammer – im Hinblick auf die Beurteilung der abstrakt angemessenen Kaltmiete – nicht zu überzeugen. Wie das BSG in der gleichen Entscheidung nämlich ebenfalls ausführt, kommt es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers an. Entgegen der sog. Kombinationstheorie (vgl. hierzu Rothkegel in Gagel, SGB III mit SGB II [§ 22](#) RdNr 28) müssen daher gerade nicht alle berücksichtigungsfähigen Faktoren im Bereich der Angemessenheit liegen, da dies die Hilfebedürftigen ohne sachlichen Grund in der Wohnungswahl beschränken würde. Es kann daher dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird (so ausdrücklich BSG, a.a.O). Gleiches muss im Rahmen der abstrakten Angemessenheitsprüfung der Kaltmiete auch für die konkrete qm - Größe der bewohnten Wohnung gelten. Zwar mag eine die abstrakt angemessene qm - Größe übersteigende Wohnung zu höheren Nebenkosten führen. Da dies jedoch keineswegs immer der Fall ist, wie der vorliegende Fall eindrucksvoll belegt, kann die Anmietung einer unangemessen großen Wohnung allenfalls Auswirkungen auf die zu übernehmenden Nebenkosten haben, nicht hingegen bei der abstrakt vorzunehmenden Bestimmung der angemessenen Kaltmiete. Anhaltspunkte, die für unangemessene Nebenkosten sprechen könnten, bestehen nicht. Die Klägerin hat ausweislich des in der Akte befindlichen Unterlagen Nebenkosten von 29 EUR (Bl. 44 der Verwaltungsakte) und damit extrem geringe Nebenkosten zu leisten, so dass keineswegs von unangemessenen Nebenkosten für eine Person ausgegangen werden kann. Dies wird auch von der Beklagten nicht geltend gemacht. Eine anteilige Absenkung der Nebenkosten ist nicht erfolgt, sondern die Beklagte hat nur die Kaltmiete reduziert. Es ist daher für die Kammer kein Grund erkennbar, weshalb die Klägerin die von ihr bewohnte Wohnung allein deswegen verlassen sollte, weil diese für einen Hilfebedürftigen unangemessen groß ist.

Die maßgebliche abstrakt angemessene Höhe der Unterkunfts-kosten ergibt sich vielmehr als Produkt aus der für den Leistungsempfänger abstrakt angemessenen Wohnungsgröße (hierzu unter a.) und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro m<sup>2</sup> (hierzu unter b.), sog. "Produkttheorie". In einer Formel dargestellt heißt dies: Abstrakte angemessene Miете = abstrakt angemessene Wohnungsgröße x abstrakt angemessener qm - Preis.

a.)

Für die Angemessenheit einer Unterkunft ist daher zunächst deren abstrakt maßgebliche Größe zu bestimmen, und zwar typisierend anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen für die Förderungen des sozialen Mietwohnungsbaus (BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az.: [B 7b AS 10/06 R](#)). In Baden-Württemberg ist in Anlehnung an das Wohnungsbindungsrecht für Alleinstehende eine Wohnfläche von 45 m<sup>2</sup> als angemessen anzusehen (LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.02.2007, Az.: [L 8 AS 6425/06 ER-B](#); LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.11.2006, Az.: [L 8 AS 4787/06 ER-B](#), unter Hinweis auf Nr. 5.7.1 der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung - VwV-SozWo vom 12.02.2002, GABl. S. 240, i.d.F. der Verwaltungsvorschrift vom 22.01.2004, GABl. S. 248; LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 01.08.2006, Az.: [L 7 SO 2938/06 ER-B](#); LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.01.2006, Az.: [L 8 AS 4296/05 ER-B](#); SG Reutlingen 2. Kammer, Urteil vom 17.07.2007, Az.: [S 2 AS 1775/06](#)).

b.)

Problematischer erweist sich hingegen - gerade in Gemeinden, die nicht über einen Mietspiegel verfügen - die Bestimmung des angemessenen Mietzinses pro m<sup>2</sup>.

Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis 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 7b. Senat, Urteil vom 07.11.2006, Az.: [B 7b AS 18/06 R](#)). Bei der Beurteilung der diesbezüglichen Angemessenheit ist nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten abzustellen. Der Zweck der Grundsicherung für Arbeitsuchende besteht darin, den notwendigen und nicht den durchschnittlichen Bedarf sicherzustellen. Bei der Bestimmung des maßgeblichen örtlichen Wohnungsmarktes zur Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenze ist vorrangig auf den Wohnort des Hilfebedürftigen abzustellen. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete in einem Umkreis von bis zu 15 km als bei der Ermittlung des örtlich relevanten Wohnungsmarktes zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Gebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann (Bundessozialgericht - BSG -, 7.11.2006, Az: [B 7b AS 18/06 R](#); Hessisches LSG Beschluss vom 23.7.2007, Az: [L 9 AS 91/06 ER](#)).

Als Erkenntnisquellen für die Ermittlung des maßgeblichen Mietniveaus kommen örtliche Mietspiegel oder Mietdatenbanken in Betracht. Fehlen derartige Erkenntnismöglichkeiten, sind die Grundsicherungsträger gehalten, für ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene auf empirischer Basis tragfähige grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen. Die bloß punktuelle sporadische Auswertung von Zeitungsanzeigen oder Internetangeboten reicht nicht aus (so ausdrücklich: Landessozialgericht Baden-Württemberg 7. Senat, Beschluss vom 06.09.2007, Az.: [L 7 AS 4008/07 ER-B](#)). Es ist daher auch nicht ohne weiteres zulässig, eine Pauschalierung anhand der Tabellen zu [§ 8 WoGG](#) vorzunehmen. Ein solches Vorgehen kommt allenfalls dann in Betracht, wenn alle anderen Erkenntnismöglichkeiten und -mittel zur Ermittlung der Angemessenheit des Wohnraums iS des [§ 22 Abs 1 SGB II](#) ausgeschöpft sind. Ein Abstellen auf die Pauschalierungen der Wohngeldtabelle erweist sich einerseits deshalb als problematisch, da die Gewährung von Wohngeld einen anderen Zweck verfolgt, als die Leistungserbringung nach dem SGB II. Bei der Gewährung von Wohngeld wird von der Wohnung ausgegangen, wie sie der Wohngeldberechtigte angemietet hat, ohne dass im Einzelfall nachgeprüft wird, inwieweit die Wohnung als solche im Sinne eines notwendigen Bedarfs angemessen ist (BSG 7b. Senat, Urteil vom 07.11.2006, Az.: [B 7b AS 18/06 R](#); vgl auch Hessisches LSG, Beschluss vom 28. März 2006 - [L 7 AS 122/05 ER](#) -, [NZM 2006, 595](#); LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 23. Mai 2006 - [L 13 AS 510/06 ER-B](#); Berlit, NDV, 2006, 5 ff, insbesondere 6 ff). Weiterhin erweist sich die konkrete Verwaltungspraxis der Beklagten auch deshalb als fehlerhaft, da die Beklagte entgegen der oben dargelegten Produkttheorie mit der Differenzierung der Angemessenheit nach Baujahren ein unzulässiges Kriterium eingeführt hat. Die Differenzierung nach Baujahren ist kein taugliches Mittel zur Bestimmung der Angemessenheit im Sinne des [§ 22 Abs.1 SGB II](#). Die Beklagte prüft, indem sie auf das Baujahr abstellt, gerade nicht die allein maßgebliche Frage, welche Kosten der Unterkunft für einen Hilfebedürftigen in ... angemessen sind, sondern sie nimmt insoweit eine ihr nicht obliegende Prüfung vor, ob die konkret bewohnte Wohnung den konkret vereinbarten Mietzins tatsächlich wert ist. Ungeachtet dessen, dass ein pauschales Abstellen auf das Baujahr bzw. die Grundsanierung einer Wohnung auch hierfür ein untaugliches Mittel darstellen dürfte, obliegt es der Beklagten gerade nicht, die Angemessenheit des Mietzinses der konkreten Wohnung - und damit die Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter - zu prüfen. Vielmehr erschöpft sich der in [§ 22 SGB II](#) enthaltene Prüfungsauftrag in der Prüfung, ob die tatsächlich entstehenden Kosten der Unterkunft für einen Hilfebedürftigen angemessen sind. Eine Mietwohnung, die aus welchen Gründen auch immer (besonders gute Lage, besonders gute Ausstattung, Neubau usw.) einen besonders hohen qm- Preis aufweist, ist hilferechtlich dennoch nicht unangemessen, wenn der tatsächlich zu entrichtende Mietzins sich im Rahmen der nach der Produkttheorie abstrakt zu bestimmenden Angemessenheitsgrenzen hält. Die Praxis der Beklagten auf das Baujahr der konkreten Wohnung abzustellen, überzeugt zuletzt auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht. So erscheint es der Kammer nicht plausibel, beispielsweise einen Hilfebedürftigen, der beispielsweise eine Wohnung älteren Baujahres für eine Kaltmiete von 300 EUR bewohnt, für die nach Ansicht der Beklagten jedoch nur eine Mietobergrenze von 265 EUR angemessen ist, wegen Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft zu einer Kostenreduktion aufzufordern, obwohl die Beklagte bei anderen Hilfebedürftigen, die eine Wohnung neueren Baujahres bewohnen, 325 EUR für angemessen erachtet. Gerade vor dem Hintergrund der von der Beklagten zutreffend angeführten sparsamen Verwendung von Steuermitteln erweist sich die Praxis letztlich als vollends widersprüchlich, wenn der Hilfebedürftige aus der für unangemessen erachteten Wohnung älteren Baujahres auszieht, um dann in eine teurere, aber von der Beklagten für angemessen erachtete, Wohnung neueren Baujahres einzuziehen. Um Missverständnissen vorzubeugen ist anzumerken, dass es im Gegensatz zur Differenzierung nach dem Baujahr der konkreten Wohnung hingegen nicht zu beanstanden ist, wenn bei der abstrakten Bestimmung des angemessenen qm - Preises (etwa anhand eines Mietspiegels oder sonstiger baujahrsabhängiger Datenbanken) nicht auf einen Neubau, sondern auf einen Altbau abgestellt wird.

Ausgehend von der Kaltmiete von 325 EUR, die von der Beklagten selbst für eine Person als grundsätzlich angemessen erachtet wird, ergibt sich bei einer abstrakt angemessenen Wohnungsgröße von 45 qm nach der oben dargelegten Produkttheorie ein qm - Preis von 7,22 EUR pro qm (325 EUR: 45 qm). Zur Überzeugung der Kammer ist dieser Wert im Ergebnis nicht zu beanstanden. Können wie vorliegend keine Mietspiegel oder Mietdatenbanken ([§ 558 c ff BGB](#)) zur Bestimmung des angemessenen qm - Preises herangezogen werden, so können zur Hilfestellung Mietpreisübersichten des Verbandes Deutscher Makler oder anderer privater Organisationen herangezogen werden (Lang/Link in Eicher/Spellbrink, 2. Auflage, SGB II, § 22, Rn. 45 c). Die Kammer hat sich vorliegend zur Beurteilung des angemessenen qm - Preises am IVD Preisspiegel für Immobilien in Baden Württemberg 2006 (Herausgeber Immobilienverband Deutschland Süd e.V. Baden - Württemberg) orientiert (vgl. hierzu auch die Entscheidungen der 2. Kammer des SG Reutlingen, Urteil vom 17.07.2007, Az: [S 2 AS 1775/06](#); Urteil vom 05.06.2007, Az.: [S 2 AS 1343/06](#) in denen - unter Gewährung von Zuschlägen - zusätzlich als Vergleichsmaßstab noch auf den Mietspiegel der Stadt Reutlingen abgestellt wurde). Der IVD Preisspiegel für Immobilien in Baden Württemberg beinhaltet bei einer in ... neu zu vermietenden Wohnung bei einer Wohnungsgröße von 60 bis 100 qm bei einfacher bis normaler Ausstattung eine zu erzielende Kaltmiete von 5,20 EUR bis 6,10 EUR pro qm. Da - wie oben dargelegt - nur ein Anspruch auf eine einfache Wohnung durchaus auch mit Nachteilen besteht, ist grundsätzlich eine Orientierung eher am unteren Wert angezeigt. Obwohl der IVD Preisspiegel beispielsweise in

Reutlingen dem dort vorhandenen qualifizierten Mietspiegel Reutlingens durchaus entspricht (IVD Preisspiegel Reutlingen: Wohnungsgröße von 60 bis 100 qm bei einfacher bis normaler Ausstattung - Kaltmiete von 4,40 EUR bis 5,60 EUR pro qm. Qualifizierter Mietspiegel Reutlingen 2007: Wohnungen mit einfacher Ausstattung und Nachteilen bis Baujahr 1984 - bei einer Größe von 60 - 70 qm - Kaltmiete von 4,20 EUR bis 5,90. Wohnungen über 70 qm - Kaltmiete von 3,95 EUR bis 5,65 EUR), ist zu berücksichtigen, dass der Preisspiegel des IVD letztlich dennoch keinen qualifizierten Mietspiegel darstellt und dementsprechend nur eine grobe Orientierung vorgeben kann. Nach Ansicht der Kammer ist daher bereits aus diesem Grund ein gewisser "Sicherheitszuschlag" zu den im IVD Preisspiegel genannten Werten notwendig. Hinzu kommt, dass vorliegend der qm - Preis einer deutlich kleineren Wohnung bis zu 45 qm zu bestimmen ist und diese Wohnungen regelmäßig einen erheblich höheren qm Preis als größere Wohnungen bedingen. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, erachtet die Kammer den von der Beklagten letztlich selbst für angemessen bewerteten qm Preis von 7,22 EUR, der die zuvor genannten Werte des IVD Preisspiegels im Sinne eines zu gewährenden Sicherheitszuschlages (von knapp 20 %) ausreichend übersteigt, auf abstrakter Ebene für angemessen. Würde man hingegen von den bei älteren Baujahren von der Beklagten zu Grunde gelegten Mieten von 245 EUR (bei Baujahren bis 31.12.1965) bzw. 265 EUR (bei Baujahren zwischen 1966 und 1991) ausgehen, so würde sich ein qm - Preis von 5,44 EUR (245 EUR: 45 qm) bzw. 5,88 EUR (265 EUR: 45 qm) ergeben. Diese qm- Preise enthalten gerade keinen ausreichenden Sicherheitszuschlag zu den Werten des IVD Preisspiegels und berücksichtigen die zuvor dargelegten Gründe für einen höheren qm-Preis nicht, so dass gerade nicht von deren Angemessenheit ausgegangen werden kann. Es steht der Beklagten frei für ihren Zuständigkeitsbereich eigene auf empirischer Basis tragfähige grundsicherungsrelevante Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen, wobei - wie bereits ausgeführt - die bloß punktuelle Auswertung von Zeitungsanzeigen oder Internetangeboten nicht ausreicht (Landessozialgericht Baden-Württemberg 7. Senat, Beschluss vom 06.09.2007, Az.: [L 7 AS 4008/07 ER-B](#)). Jedenfalls so lange eine solche tragfähige Grundlage nicht existiert, erachtet die Kammer, den von der Beklagten selbst bei neueren Baujahren einer Wohnung als angemessen erachteten Kaltmietzins von 325 EUR, der einem abstrakten qm - Preis von 7,22 EUR entspricht, für angemessen (a.A. insoweit SG Reutlingen 2. Kammer, Urteil vom 17.07.2007, Az: [S 2 AS 1775/06](#) und Urteil vom 05.06.2007, Az. S 2 As 1343/06, die unter vergleichender Bezugnahme auf den Reutlinger Mietspiegel und das Wohngeldgesetz unter Gewährung von Sicherheitszuschlägen auch geringere qm - Preise für angemessen erachtet).

Nach alledem ist im Rahmen der Leistungen nach dem SGB II eine angemessene Kaltmiete der Klägerin von 325 EUR zu Grunde zu legen.

2.)

Soweit mit der Klage hingegen darüber hinaus auch die Berücksichtigung weiterer 25 EUR tatsächlich zu zahlender Kaltmiete begehrt wird, hat die Klage keinen Erfolg, da Wohnungen im Rahmen der Angemessenheitsgrenze von 325 EUR auch konkret verfügbar sind (a.) und eine Kostenreduktion der Klägerin zuletzt auch zumutbar ist (b.).

a.)

Nach Feststellung der abstrakten Angemessenheitsgrenze ist in einem nächsten Schritt nunmehr im Rahmen der Angemessenheit zu prüfen, ob für die Klägerin tatsächlich auch die Möglichkeit besteht, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung anmieten zu können. D.h. das Ergebnis der abstrakten Berechnung der angemessenen Wohnungskosten hat dann keine ausschlaggebende Bedeutung, wenn es zu diesem Preis nicht auch tatsächlich Wohnangebote für die Klägerin gibt (vgl. LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.02.2007, Az.: [L 8 AS 6425/06 ER-B](#); LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.01.2006, Az.: [L 8 AS 4296/05 ER-B](#); SG Reutlingen 2. Kammer, Urteil vom 05.06.2007, Az: [S 2 AS 1343/06](#)). Besteht eine (in zeitlicher und örtlicher Hinsicht) konkrete Unterkunftsalternative nicht, so sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft - trotz abstrakter Unangemessenheit - als konkret angemessen anzusehen (BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az: [B 7b AS 18/06 R](#); LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.02.2007, Az.: [L 8 AS 6425/06 ER-B](#); LSG Hessen, Beschluss vom 21.03.2006, Az.: [L 9 AS 124/05 ER](#)). Es besteht daher zu Gunsten des Hilfebedürftigen eine enge Wechselwirkung zwischen abstrakter und konkreter Angemessenheitsprüfung.

Aus dem zuvor gesagten kann allerdings nicht gefolgert werden, dass eine Herabmessung auf die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft nur dann möglich ist, wenn dem Hilfebedürftigen ein konkretes Wohnungsangebot unterbreitet wird (missverständlich insoweit die Kommentierung von Lang/Link in Eicher/Spellbrink, 2. Auflage, SGB II, § 22, Rn. 45 d, wonach, der Hilfebedürftige "in diesem Fall auch keine Suchaktivitäten nachweisen" muss). Vielmehr genügt die realistische Chance, eine Unterkunftsalternative anmieten zu können, wobei es auf eine bestimmte Anzahl von Wohnungsalternativen nicht ankommt (Lang/Link in Eicher/Spellbrink, 2. Auflage, SGB II, § 22, Rn. 45 d). Erst dann, wenn der Hilfebedürftige trotz intensiver Bemühungen keine angemessene Wohnung findet, sind auch bei abstrakter Unangemessenheit, die konkreten Unterkunftsstellen weiterhin zu übernehmen, solange die Beklagte kein konkretes Wohnungsangebot unterbreiten kann.

Insoweit obliegt es nämlich zunächst dem Hilfebedürftigen substantiiert darzulegen, dass eine andere bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft im Bedarfszeitraum auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht auffindbar oder eine vorhandene Unterkunft nicht zugänglich war (SG Reutlingen 2. Kammer, Urteil vom 05.06.2007, Az: [S 2 AS 1343/06](#); Hessisches LSG, Urteil vom 12.03.2007, Az.: [L 9 AS 260/06](#); Bayerisches LSG, Urteil vom 26.10.2006, Az.: [L 7 AS 72/06](#); Hessisches LSG, Beschluss vom 05.01.2006, Az.: [L 7 AS 126/06 ER](#)). An dieser Stelle wird nämlich die in [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) enthaltene Obliegenheit des Hilfebedürftigen zu Bemühungen um eine Kostensenkung aktualisiert (SG Reutlingen 2. Kammer, Urteil vom 05.06.2007, Az: [S 2 AS 1343/06](#); LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.02.2007, Az.: [L 8 AS 6425/06 ER-B](#); LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 30.01.2007, Az.: [L 8 AS 5755/06 ER-B](#); LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 19.09.2006, Az.: [L 3 ER 161/06 AS](#); SG Osnabrück, Gerichtsbescheid vom 01.11.2006, Az.: [S 22 AS 494/05](#)). Wenn der Hilfebedürftige seine Bemühungen um eine Kostensenkung nicht nachweisbar dokumentiert, braucht die Beklagte kein konkretes Wohnungsangebot nachzuweisen (LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.01.2006, Az.: [L 8 AS 4296/05 ER-B](#); siehe auch LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.02.2007, Az.: [L 8 AS 6425/06 ER-B](#); LSG Hessen, Beschluss vom 21.03.2006, Az.: [L 9 AS 124/05 ER](#); SG Osnabrück, Gerichtsbescheid vom 01.11.2006, Az.: [S 22 AS 494/05](#)). Eine beweiskräftige Dokumentation über eine intensive Wohnungssuche hat die Klägerin nicht erbracht und eine solche wird auch nicht geltend gemacht.

Im Hinblick auf die konkrete Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen ist zudem anzumerken, dass 45 qm lediglich die Obergrenze bei der abstrakten Bestimmung der Angemessenheit darstellen. Es können daher im Einzelfall grundsätzlich auch kleinere Wohnungen zumutbar und angemessen sein. Die konkrete Angemessenheit ist freilich dann zu verneinen, wenn für eine Kaltmiete von 325 EUR in ...

ausschließlich Wohnungen zu erhalten sind, die deutlich kleiner sind (( 30 qm). Allerdings hat bereits eine kurze Auswertung von Zeitungsanzeigen, die dem Gericht im Rahmen eines anderen Verfahrens (Az: [S 12 AS 2364/06](#) ) als Beweismittel eingereicht wurden, ergeben, dass in ... Wohnungen in den abstrakten Angemessenheitsgrenzen auch konkret verfügbar sind. Für das Vorhandensein ausreichenden Wohnraums innerhalb der Angemessenheitsgrenze von 325 EUR sprechen zuletzt indiziell auch die Vielzahl von Leistungsempfängern, die in angemessenen Wohnungen wohnen.

b.)

Die Reduktion der unangemessenen Kosten der Unterkunft ist der Klägerin auch zumutbar. Insbesondere hat die Beklagte die Klägerin auch ausreichend über die Unangemessenheit der tatsächlichen Kosten der Unterkunft informiert. Das BSG hat hierzu ausgeführt, eine Kostensenkungsaufforderung bzw. eine Information ist weder in [§ 22 SGB II](#) normiert noch sonst formelle Voraussetzung für die Weigerung, mehr als die angemessenen Kosten zu übernehmen. Der Hinweis hat vielmehr alleine Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Hilfebedürftige Klarheit über die aus Sicht des Leistungsträgers angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und ggf die Heizung und einen Hinweis auf die Rechtslage erhält (Berlit, NDV 2006, 5, 13; vgl auch Rothkegel aaO). Sind dem Leistungsempfänger die maßgeblichen Gesichtspunkte bekannt, bedarf es nicht einmal der Aufklärung. Unter diesem Blickwinkel genügt regelmäßig die Angabe des angemessenen Mietpreises; dieser ist nach der Produkttheorie der entscheidende Maßstab zur Beurteilung der Angemessenheit (BSG Urteil vom 07.11.2006, Az.: [B 7b AS 10/06 R](#)). Das Schreiben der Beklagten vom 18.01.2006 enthält zwar die im Ergebnis unzutreffende Angemessenheitsgrenze von 265 EUR, macht jedoch dennoch hinreichend deutlich und letztlich im Ergebnis zutreffend klar, dass die tatsächlichen Kosten der Unterkunft der Klägerin mit 350 EUR Kaltmiete nicht angemessen sind und nicht auf Dauer übernommen werden können. Aus der Akte kann auch nicht entnommen werden, ob - wie in anderen Fällen - der Klägerin die von der Beklagten für angemessen erachtete Mietobergrenzentabelle ausgehändigt wurde, die sämtliche baujahrsabhängigen Mietobergrenzen ausweist. Da seitens der Klägerin jedoch keine Bemühungen um die Anmietung einer günstigeren Wohnung unternommen wurden, kommt es nach Ansicht der Kammer nicht entscheidungserheblich darauf an, dass die Angemessenheitsgrenze zu gering beziffert wurde, da die korrekte Höhe der angemessenen Miete nur dann Auswirkungen haben kann, wenn konkrete Suchbemühungen unternommen wurden.

III.

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

IV.

Da der Beschwerdewert geringer als 500 EUR ist, ist die Berufung nur zulässig, wenn sie von der Kammer zugelassen wird. Im Hinblick darauf, dass die Frage der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft in ... noch nicht einheitlich geklärt ist und eine Vielzahl weiterer Verfahren hierzu zu erwarten ist, geht die Kammer von einer grundsätzlichen Bedeutung des Rechtsstreites aus und hat aus diesem Grund die Berufung zugelassen ([§ 144 Abs.2 Nr. 1 SGG](#)).

Rechtskraft

Aus

Login

BWB

Saved

2008-07-03