

S 3 AS 3417/07

Land
Baden-Württemberg
Sozialgericht
SG Reutlingen (BWB)
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
3

1. Instanz
SG Reutlingen (BWB)
Aktenzeichen
S 3 AS 3417/07
Datum
17.07.2008
2. Instanz
LSG Baden-Württemberg
Aktenzeichen
-

Datum
-
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
-

Datum
-

Kategorie
Urteil
Leitsätze

Für die Beurteilung der Angemessenheit der Wohnungskosten ist zunächst zu klären, welche Kosten der Unterkunft für einen Hilfebedürftigen im konkreten Wohnort angemessen sind. Existiert als Erkenntnisquelle für die Ermittlung des maßgeblichen Mietniveaus ein örtlicher Mietspiegel, so ist dieser heranzuziehen. Hierbei ist nicht auf einen -nach dem maßgeblichen Mietspiegel- nur seltenen Wohnungstyp (mit sehr einfacher Ausstattung), sondern auf den im Altbau relativ häufigen Wohnungstyp mit einfacher Ausstattung, auch in einer Lage mit Nachteilen, abzustellen. Angesichts der Unsicherheiten, die mit der Pauschalierung durch Rückgriff auf den vorliegenden Mietspiegel verbunden sind, ist der obere Wert der Mietpreisspanne dieser Kategorie für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Unterkunftskosten zugrunde zu legen.

1. Die Beklagte wird unter Abänderung des Bescheides vom 05.06.2007 und der Änderungsbescheide vom 21.06.2007, 12.07.2007 und 23.07.2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 06.08.2007 und des Änderungsbescheides vom 09.07.2008 verurteilt, die monatlichen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts für die Zeit vom 01.04.2007 bis 30.09.2007 unter Berücksichtigung einer Kaltmiete von 459,00 Euro zu gewähren. 2. Im übrigen wird die Klage abgewiesen. 3. Die Beklagte hat die Hälfte der außergerichtlichen Kosten der Kläger zu erstatten. 4. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Höhe der nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) zu übernehmenden Kosten für Unterkunft und Heizung für die Zeit vom 01.04.2007 bis 30.09.2007.

Der am ... geborene Kläger zu 1 bewohnt zusammen mit seiner am ... geborenen Ehefrau (der Klägerin zu 2) und den Kindern ... (M., geboren am ..., der Klägerin zu 3) und ... (A., geboren am ..., der Klägerin zu 4) in ... ein Reihenhaus für eine monatliche Kaltmiete von 690,24 Euro (einschließlich Kosten für Garage/Stellplatz von monatlich 51,13 Euro). Nach der vorgelegten Mietbescheinigung der Vermieterin vom 04.08.2006 beträgt die Gesamtfläche des ca. 1957 erstmals bezugsfertigen Hauses 104 qm, die Zahl der Räume 5 Zimmer (nach den Angaben der Klägerin zu 2 im Erstantrag vom 16.08.2006: 4 ½ Zimmer). Die Kläger zogen dort am 01.03.1998 ein. Laut Mietvertrag sind von den Mietern folgende Kosten zusätzlich zur Kaltmiete zu tragen: Entwässerungskosten, Müllabfuhrkosten, Wasserversorgungskosten, Kehr- und Überprüfungsgebühren des Schornsteinfegers, Gartenpflegekosten, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelanschlusses sowie Heizung und Strom. Die Kläger legten hierzu Rechnungen /Gebührenbescheide aus den Jahren 2005 und 2006 vor.

Auf den Antrag der Kläger vom 26.07.2006 wurden ihnen mit Bescheid vom 24.08.2006 (erstmalig) Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II für die Zeit vom 26.07.2006 bis 31.01.2007 bewilligt.

Mit gesondertem Schreiben vom 24.08.2006 an den Kläger zu 1 führte die Beklagte aus, er habe eine Wohnung angemietet mit einer Kaltmiete in Höhe von 639,11 Euro. Die ortsüblich angemessene Miete betrage jedoch in ... lediglich 420 Euro. Dieser Mietbetrag sei in Anlehnung an das Wohngeldgesetz errechnet und zwar aufgrund der Mietstufe 3, in die die Gemeinde ... falle, der Anzahl der Personen (4) und des Baujahres 1957. Der Kläger werde daher gebeten, sich eine günstigere Wohnung zu suchen. Sollte er keine derartige finden, werde um regelmäßig mindestens 10 Nachweise pro Monat über die Wohnungssuche (Zeitungsausschnitte sowie eine Aufstellung über Telefonate mit Vermietern mit Name und Telefonnummer, Datum des Gesprächs sowie des Absagegrundes, schriftliche Absagen, bei Einwohnern von Reutlingen zusätzlich auf Warteliste der GWG setzen lassen usw.) gebeten. Andernfalls werde ab 01.02.2007 nur noch die angemessene Höchstmiete in der Berechnung berücksichtigt werden.

Am 15.03.2007 stellte der Kläger zu 1 bei der Beklagten einen Antrag auf Fortzahlung der Leistungen. Mit Bescheid vom 30.03.2007 bewilligte die Beklagte den Klägern ergänzende Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II für die Zeit vom 15.03.2007 bis 30.09.2007. Hierbei wurde ab dem 15.03.2007 bei den Kosten der Unterkunft nur noch eine Kaltmiete in Höhe der zuvor genannten Mietobergrenze von 420 Euro berücksichtigt und insgesamt als Kosten für Unterkunft und Heizung monatlich 538,97 Euro angesetzt.

Mit Änderungsbescheid vom 05.06.2007 (Änderungen: geringeres Einkommen des Klägers zu 1 aus selbstständiger Tätigkeit, Einkommen der Klägerin zu 2 aus einer geringfügigen Beschäftigung) bewilligte die Beklagte Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für die Zeit vom 01.04.2007 bis 30.09.2007 und setzte hierbei als anerkannte monatliche Kosten für Unterkunft und Heizung weiterhin 538,97 Euro an.

Hiergegen legte der Kläger zu 1 am 28.06.2007 Widerspruch ein und beantragte die volle Übernahme der Miet- und Heizkosten. Zur Begründung führte er aus, trotz großer Bemühungen fänden sie keine geeignete Wohnung, die den Vorgaben entspreche. Der Kläger legte aus der Reutlinger Tageszeitung ..., Erscheinungsdaten: 06.06., 13.06., 16.06., 20.06. und 23.06.2007 sowie ohne Datum, Vermietungsanzeigen über Wohnungen (größtenteils 4-Zimmer-Wohnungen) vor.

Im Folgenden erließ die Beklagte unter Berücksichtigung der vorgelegten Einkommensnachweise die Änderungsbescheide vom 21.06.2007 (für die Zeit vom 01.05. bis 31.05.2007, Änderung des Einkommens nach Vorlage der Gewinn-Verlust-Rechnung vom Mai 2007), vom 12.07.2007 (für die Zeit vom 01.06. bis 30.06.2007, Änderung nach Vorlage der Gewinn-Verlust-Rechnung vom Juni 2007) und vom 23.07.2007 (für die Zeit vom 01.05.2007 bis 30.09.2007, Änderung wegen vorgelegter Einkommensnachweise für die Klägerin zu 2 bezüglich Mai und Juni 2007 und Wegfall dieses Einkommen ab 01.08.2007).

Mit Widerspruchsbescheid vom 06.08.2007 wurde der Widerspruch gegen den Bescheid vom 05.06.2007 zurückgewiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, unter Heranziehung des örtlichen Mietspiegels des Landkreises Reutlingen vom 01.01.2004 und auch unter Berücksichtigung des seit 01.04.2007 geltenden überarbeiteten Mietspiegels der Stadt Reutlingen, der auch für die Gemeinde ... gelte, sei die tatsächliche Kaltmiete der Kläger unangemessen hoch. Der aktuelle Mietspiegel sehe für Wohnungen einfachen Standards, und nur solche seien im Bereich der Grundsicherung relevant, für die Baujahre vor 1975 einen qm-Preis von 4,20 Euro bis 5,25 Euro vor. Bei der von der Beklagten angesetzten Kaltmiete von 420 Euro errechne sich bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 90 m² für 4 Personen ein qm-Preis von 4,66 Euro (420 Euro: 90 m²). Damit liege die angemessene zugebilligte Miete im Preissegment des Reutlinger Mietspiegels. Obwohl der Kläger zu 1 bereits mit Schreiben vom 24.08.2006 auf die Unangemessenheit seiner Unterkunftskosten hingewiesen und zugleich aufgefordert worden sei, sich günstigeren Wohnraum zu suchen bzw. sein intensives und erfolgloses Bemühen darum nachzuweisen, habe er bisher keinen entsprechenden Beleg beigebracht, so dass im Bescheid vom 05.06.2007 nur noch die angemessene Kaltmiete zu übernehmen gewesen sei.

Dagegen haben der Kläger zu 1 und die Klägerin zu 2, zugleich als Vertreter ihrer Kinder M. und A., der Kläger zu 3 und 4, am 29.08.2007 Klage erhoben. Zur Begründung tragen sie vor, ihre Wohnungsgröße liege mit 115 qm nur ca. 25 m² über dem Richtwert von 90 m². Unter Zugrundelegung der bis zum 31.12.2003 geltenden Berechnungsverordnung sei im übrigen von einer Gesamtwohnfläche von 94,03 m² auszugehen. Die Anzahl der Zimmer (4) entspreche hingegen exakt dem zugrunde zu legenden Richtwert. Die Beklagte habe bislang nicht vorgetragen, dass ihre Wohnung einen gehobenen Wohnstandard aufweise, weshalb von einem angemessenen Wohnungsstandard auszugehen sei. Als räumlicher Vergleichsmaßstab sei in erster Linie der Wohnort der Hilfebedürftigen maßgebend, weshalb die Beklagte die örtlichen Verhältnisse (bei den Klägern) zu ermitteln und zu bewerten gehabt hätte. Die Beklagte habe ferner keinerlei Ermittlungen durchgeführt oder Feststellungen getroffen, ob im Bedarfszeitraum eine andere bedarfsgerechte, kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar und zugänglich gewesen sei. Soweit die Beklagte als angemessene Miete den Betrag von 420 Euro in Anlehnung an das Wohngeldgesetz errechnet habe, stellten die in § 8 dieses Gesetzes aufgeführten Tabellenwerte keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheitsprüfung der Unterkunftskosten dar, wie das Bundessozialgericht bereits entschieden habe. Sie hätten alles Erforderliche und Mögliche getan, um eine neue kostengünstigere Wohnung zu finden: So hätten sie ständig über das Internet (beispielsweise über die Homepage "meinestadt.de") recherchiert und täglich den Wohnungsmarkt in der örtlichen Tagespresse nach einer günstigeren Wohnung durchsucht. Die - vergebliche - Suche, da es eine kostengünstigere Wohnung für 4 Personen nicht gebe, hätten sie gegenüber der Beklagten durch Vorlage von Originalzeitungsanzeigen nachgewiesen; die Internetrecherche könne nicht belegt werden. Auch im Juli und August 2007 hätten sie sich ernsthaft um eine günstigere Wohnung bemüht, allerdings ohne Erfolg. Die Kläger haben hierzu Vermietungsanzeigen aus Zeitungen vom 30.06., 04.07., 05.07., 07.07., 12.07., 18.07., 21.07., 28.07., 04.08., 18.08., 23.08., 25.08., 29.08. und 30.08.2007 vorgelegt. Schon vor Juni 2007 hätten sie stets intensiv nach einer kostengünstigeren Wohnung recherchiert, könnten insoweit allerdings keine Nachweise erbringen, weil sie von Seiten der Beklagten nicht ausreichend über die Vorgehensweise bei der Wohnungssuche informiert worden seien. Die Kaltmiete für das angemietete Reihenhaus in Höhe von 639,11 Euro monatlich erscheine angemessen, weil das Objekt nicht als Mietwohnung älteren Baujahres, mit einfacher Ausstattung und in durchschnittlicher Lage qualifiziert werden könne, sondern vielmehr als ein Objekt mit sehr guter Ausstattung in einer Lage mit Vorteilen einzuordnen sei.

Die Beklagte hält an ihrem Standpunkt fest. Ergänzend zu den Ausführungen im angefochtenen Widerspruchsbescheid trägt sie vor, dem Kläger zu 1 sei bereits im (Hinweis-) Schreiben vom 24.08.2008 genau erklärt worden, wie der Nachweis über eine Wohnungssuche zu erfolgen habe. Er habe jedoch erst nach Ablauf der festgesetzten Frist mit Widerspruchsschreiben vom 26.02.2007 wenige Zeitungsausschnitte für den Zeitraum vom 06.06. bis 23.06.2007 vorgelegt. Nachweise über eine intensive Wohnungssuche innerhalb der Frist bis zum 01.02.2007 seien von ihm nicht erbracht worden. Die Vorlage der Nachweise innerhalb des Widerspruchsverfahrens sei zu spät und mit den wenigen Anzeigen auch nicht ausreichend. Außerdem sei bei Internetrecherche ein einfacher Ausdruck sehr wohl möglich gewesen. Die im Klageverfahren für die Zeit vom 30.06.2007 bis 30.8.2007 vorgelegten Nachweise seien nicht geeignet, die intensive Wohnungssuche für den hier maßgeblichen Zeitraum zwischen der Belehrung über die Mietobergrenze (im Schreiben vom 24.08.2006) und der Anerkennung der Mietobergrenze (zum 01.02.2007) nachzuweisen.

Mit Datum vom 08.07.2008 erging ein Hinweisschreiben des Gerichts zu den Punkten: 1) abstrakt angemessene Unterkunftskosten für die Kläger, 2) Höhe der bewilligten Nebenkosten, 3) nachweisbare Kostensenkungsbemühungen der Kläger.

Die Beklagte hat hierzu mit Schreiben vom 09.07.2008 Stellung genommen. Im Ergebnis hält sie bezüglich der Punkte 1) und 3) an ihrem Standpunkt fest. Hinsichtlich des Punktes 2) hat die Beklagte eine Neuberechnung der Nebenkosten für den Zeitraum vom 15.03.2007 bis

30.09.2008 durchgeführt. Entsprechend den Änderungsbescheiden vom 09.07.2008 werde den Klägern eine Nachzahlung in Höhe von insgesamt 993,75 Euro überwiesen.

Das Gericht hat am 14.07.2008 eine telefonische Auskunft von Herrn ... von der Stadt Reutlingen, Stadtkämmerei, Abteilung für Wohnungswesen, zum Mietspiegel der Stadt Reutlingen eingeholt.

Die Kläger beantragen,

den Bescheid der Beklagten vom 05.06.2007 und die Änderungsbescheide vom 21.06.2007, 12.07.2007, 23.07.2007 und 09.07.2008 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 06.08.2007 abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, für die Zeit vom 01.04.2007 bis 30.09.2007 Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen, hilfsweise die Berufung zuzulassen.

In der mündlichen Verhandlung vom 17.07.2008 hat die Bevollmächtigte der Kläger erklärt, hinsichtlich der übernommenen Nebenkosten des gemieteten Hauses würden nach der Neuberechnung der Beklagten mit Bescheid vom 09.07.2008 keine Einwendungen mehr erhoben.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Verwaltungs- und Gerichtsakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die form- und fristgemäß erhobene Klage ist zulässig.

Die Klage hat auch in der Sache insoweit Erfolg, als die Beklagte den Klägern Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II für die Zeit vom 01.04.2007 bis 30.09.2007 unter Berücksichtigung einer Kaltmiete in Höhe von monatlich 459 Euro zu gewähren hat. Ein Anspruch auf Gewährung höherer Leistungen für Unterkunft und Heizung steht den Klägern jedoch nicht zu, sodass die Klage im übrigen als unbegründet abzuweisen war.

Das Gericht entscheidet über den Bescheid vom 05.06.2007 und die Änderungsbescheide vom 21.06.2007, 12.07.2007 und 23.07.2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 06.08.2007 sowie über den Änderungsbescheid vom 09.07.2008, welcher gemäß [§ 96 Abs. 1 Sozialgerichtsgesetz \(SGG\)](#) Gegenstand des Klageverfahrens geworden ist. Die genannten Bescheide sind nur hinsichtlich der Leistungen für Unterkunft und Heizung mit der Klage angefochten. Insoweit liegt ein eigenständiger Streitgegenstand vor (vgl. BSG SozR. 4-4200 § 22 Nr. 1 RdNr 18 ff).

Nach [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Gemäß [§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II](#) sind Aufwendungen für die Unterkunft, soweit sie den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, als Bedarf des alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft solange zu berücksichtigen, wie es dem alleinstehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft 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 6 Monate.

Diese Frist ist im vorliegenden Fall jedenfalls am 01.04.2007 abgelaufen, dem Beginn des Bewilligungszeitraumes, über den im angefochtenen Bescheid vom 05.06.2007 entschieden wurde. Der Kläger zu 1 wurde nämlich bereits mit Schreiben der Beklagten vom 24.08.2006 zur Kostensenkung aufgefordert.

Die von den Klägern im streitgegenständlichen Zeitraum für ihre Unterkunft aufzubringenden Kosten der Kaltmiete in Höhe von monatlich 639,11 Euro stellen keine angemessenen Kosten im Sinn von [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) dar.

Die Angemessenheit der Wohnungskosten ist in mehreren Schritten zu prüfen: Zunächst ist im Rahmen einer abstrakten Angemessenheitsprüfung zu klären, welche Kosten der Unterkunft für einen Hilfebedürftigen im konkreten Wohnort abstrakt angemessen sind. Dabei kommt es insbesondere 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 (Urteil des SG Reutlingen vom 17.07.2007, [S 2 AS 1775/06](#), Juris-Dok.). Damit hat sich die gebotene Betrachtungsweise von der konkreten, von dem Hilfebedürftigen genutzten Unterkunft und insoweit einer Objekt bezogenen Angemessenheit zu lösen und darauf abzustellen, welche Aufwendungen nach den maßgeblichen Verhältnissen für eine zur Bedarfsdeckung geeignete Unterkunft entstehen würden (Urteile des SG Reutlingen vom 17.07.2007, [S 2 AS 1775/06](#) und vom 17.03.2008, [S 12 AS 2364/06](#), Beschluss des LSG Baden-Württemberg vom 01.08.2006, [L 7 SO 2938/06 ER-B](#) und vom 02.02.2007, [L 8 AS 6425/06 ER-B](#), Juris-Dok.). Im Ergebnis kommt es allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers an. Daher kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc. isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird (sogenannte Produkttheorie entgegen der sogenannten Kombinationstheorie; vgl. hierzu Urteil des BSG vom 07.11.2006, B [7 b AS 18/06 R](#), [SozR 4-4200 § 22 Nr.3](#)).

Nach der zugrunde zu legenden Produkttheorie ergibt sich die abstrakt angemessene Höhe der Unterkunftskosten als Produkt aus der für den Leistungsempfänger abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro m². Für die Angemessenheit einer Unterkunft ist somit zunächst deren maßgebliche Größe zu bestimmen und zwar typisierend anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen für die Förderungen des sozialen Mietwohnungsbaus (Urteil des BSG vom 07.11.2006, B [7 b AS 10/06 R](#), Juris-Dok.). In Baden-Württemberg ist in Anlehnung an das Wohnungsbindungsrecht bei einem Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen eine Gesamtwohnfläche bis zu 90 m² als angemessen anzusehen (Nr. 5.7.1 der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung - VwV-SozWo).

Als weiterer Faktor ist der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. 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 Kriterien, die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet (Urteil des BSG vom 07.11.2006, B [7 b AS 18/06 R](#), aaO.).

Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden. Hieraus folgt 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 Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann (Urteil des BSG vom 07.11.2006, B [7 b AS 18/06 R](#), aaO.).

Als Erkenntnisquellen für die Ermittlung des maßgeblichen Mietniveaus kommen örtliche Mietspiegel oder Mietdatenbanken ([§ 558 c](#) des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB) in Betracht; fehlen derartige Erkenntnismöglichkeiten, so wird der Grundsicherungsträger zu erwägen haben, für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich eigene - grundsicherungsrelevante - Mietspiegel oder Tabellen zu erstellen (Urteil des BSG vom 07.11.2006, B [7 b AS 18/06 R](#), aaO. und Beschluss des LSG Baden-Württemberg vom 06.09.2007 [L 7 AS 4008/07 ER-B](#), Juris-Dok.). Nur soweit Erkenntnismöglichkeiten im lokalen Bereich nicht weiterführen, kann ein Rückgriff auf die Tabelle zu [§ 8](#) des Wohngeldgesetzes (WoGG) in Betracht kommen.

In einem zweiten Schritt ist danach zu prüfen, ob nach der Struktur des Wohnungsmarktes am Wohnort der Hilfebedürftigen diese tatsächlich auch die konkrete Möglichkeit haben, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können. Besteht eine solche konkrete Unterkunftsalternative nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich gemietete Unterkunft als konkret angemessen anzusehen (Urteil des BSG vom 07.11.2006, B [7 b AS 18/06 R](#), aaO.). Daher kann als angemessen nur die Miete derjenigen Wohnungen herangezogen werden, für welche der Hilfebedürftige wirklich einen Mietvertrag abschließen könnte. Je unattraktiver ein Hilfebedürftiger als potentieller Mieter für Vermieter ist, desto schwieriger wird die konkrete Wohnungssuche sein bzw. um so unattraktiver (z.B. preislich) wird die konkret anmietbare Wohnung sein (Beschluss des LSG Berlin-Brandenburg vom 04.04.2008, [L 32 B 458/08 AS ER](#), Juris-Dok.).

Nach den genannten Maßstäben ergibt sich, dass die tatsächlichen Aufwendungen der Kläger für die Kaltmiete des von ihnen bewohnten Reihenhauses keine angemessenen Kosten der Unterkunft darstellen. Als angemessene Unterkunftskosten ist jedoch im konkreten Fall nicht eine monatliche Kaltmiete von 420 Euro - wie von der Beklagten veranschlagt -, sondern in Höhe von 459 Euro anzusetzen.

Die Gemeinde ..., in der die Kläger wohnen, gehört zum Landkreis Reutlingen. Für die Prüfung der angemessenen Unterkunftskosten stellt das Gericht daher auf den aktuellen Mietspiegel der Kreisstadt Reutlingen ab, da die Mietzinsen in den kreisangehörigen Gemeinden nicht als höher anzusetzen sind als in der Kreisstadt selbst. Für diese Annahme spricht auch die Einstufung beider Kommunen im Zusammenhang der Festsetzung der angemessenen Unterkunftskosten nach [§ 8 WoGG](#). Dort ist ... ebenso wie Reutlingen der Mietstufe 3 zugeordnet.

Der Reutlinger Mietspiegel, Stand 01.04.2007, stellt keinen qualifizierten, lediglich einen einfachen Mietspiegel dar. Nach der vom Gericht eingeholten telefonischen Auskunft des Herrn H. vom 14.07.2008 von der Abteilung für Wohnungswesen der Stadt Reutlingen wird der Reutlinger Mietspiegel seit ca. 1970 durch Anlehnung an den (qualifizierten) Stuttgarter Mietspiegel gebildet. Zur Ermittlung der Mieten in Reutlingen werden Abschläge von ca. 20 % gegenüber den Stuttgarter Mieten aus dem dortigen Mietspiegel vorgenommen. Allgemein kann hierbei der Grundsatz aufgestellt werden, dass beim aktuellen Reutlinger Mietspiegel in der Regel die Ausstattung von Mietwohnungen - abgesehen von deren Größe und Baujahr - für die Höhe des Mietzinses im Vordergrund steht, während früher mehr Wert auf die Lage der Wohnung gelegt wurde.

Der Reutlinger Mietspiegel von 2007 stellt für Wohnungen mit einem Baujahr vor 1975 (die ältesten von diesem Mietspiegel erfassten Wohnungen) auf fünf Ausstattungskategorien ab, mit einer weiteren Unterteilung in jeweils drei Lagekategorien. Die angegebenen Ausstattungskategorien für Wohnungen mit einem Baujahr vor 1975 reichen von sehr einfach, einfach, durchschnittlich und gut bis sehr gut. Nach dem allgemeinen Erläuterungsteil, welcher dem Reutlinger Mietspiegel beigelegt ist, ist eine sehr einfache Ausstattung bei einem seltenen Wohnungstyp, nur im Altbau, anzutreffen. Dagegen ist ein relativ häufig vorkommender Wohnungstyp im Altbau mit einer einfachen Ausstattung (im Mietspiegel zur Verdeutlichung aufgeführtes Beispiel: einfacher Bodenbelag vom Vermieter gestellt, Elektroinstallation mit Schwächen, einfache Sanitärausstattung) versehen.

Da gewährleistet sein muss, dass nach der Struktur des örtlichen Wohnungsbestandes die Hilfeempfänger tatsächlich die Möglichkeit haben, mit den als angemessen bestimmten Beträgen eine bedarfsgerechte und menschenwürdige Unterkunft anmieten zu können (vgl. Beschluss des Hessischen LSG vom 23.07.2007 [L 9 AS 91/06 ER](#), Juris-Dok.), ist bei Heranziehung des aktuellen Reutlinger Mietspiegels die Ausstattungskategorie "einfach" heranzuziehen. Demgegenüber scheidet die Ausstattungskategorie "sehr einfach" als Anknüpfungsmaßstab aus. Insoweit liegt nur ein seltener Wohnungstyp vor, was bedeutet, dass derartige Wohnungen auch nur selten zur Vermietung anstehen und sie infolgedessen - ebenfalls - nur selten auf dem Mietwohnungsmarkt zur Vermietung angeboten werden.

Demgegenüber findet sich relativ häufig im Altbau der Wohnungstyp mit der Ausstattungskategorie "einfach". Hierbei handelt es sich auch um den Wohnstandard, welcher nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung des BSG (so z.B. nach dem Urteil vom 07.11.2006 B [7 b AS 10/06 R](#), aaO.) dem Hilfebedürftigen grundsätzlich angemessen ist. Das Bundessozialgericht spricht insoweit von einem "einfachen und im unteren Segment liegenden Ausstattungsgrad" der Wohnung. Als Vergleichsmaßstab ist daher eine einfach ausgestattete (Altbau-) Wohnung auch in einer Lage mit Nachteilen heranzuziehen. Nach dem aktuellen Reutlinger Mietspiegel beträgt die Mietpreisspanne für eine derartige Wohnung bei einer Wohnflächengröße von 70 m² und mehr (d.h. auch für hier maßgebliche Wohnungen bis 90 m²) 3,95 Euro bis 5,10 Euro.

Der obere Wert dieser Mietspanne, also 5,10 Euro pro m², ist bei der Berechnung der abstrakten Unterkunftskosten vorliegend zugrunde zu

legen. Das Gericht stellt auf diesen Wert ab angesichts der Unsicherheiten, die mit der Pauschalierung durch Rückgriff auf den Reutlinger Mietspiegel verbunden sind. Zur Überzeugung des Gerichts - auch aufgrund der von den Klägern im Klageverfahren vorgelegten Vermietungsanzeigen - steht fest, dass Wohnungen mit dem genannten Mietzins (5,10 Euro/m²) nicht nur in geringer Anzahl auf dem Reutlinger Mietwohnungsmarkt (einschließlich Eningen und Pfullingen) zur Vermietung angeboten werden. Auch geht das Gericht davon aus, dass Leistungsempfänger die konkrete Möglichkeit haben, eine solche Wohnung anmieten zu können. Das Gericht legt den oberen Wert der genannten Mietpreisspanne aus folgenden Überlegungen zugrunde: • Kriterium des "Sicherheitszuschlags": Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (Urteil von 07.11.2006, B [7 b AS 18/06](#) R, aaO.) ist bei einem Rückgriff auf Tabellen bzw. Fördervorschriften zu erwägen, ob zugunsten des Leistungsempfängers ein mögliche Unbilligkeiten der Pauschalierung ausgleichender Zuschlag in Betracht kommt. Ein derartiger "Sicherheitszuschlag" wird hier durch das Gericht gebildet, indem der Spannenoberwert nach dem Mietspiegel herangezogen wird. • Kriterium: Besondere Stellung von Leistungsempfängern in Konkurrenz mit sonstigen Mietinteressenten auf dem Wohnungsmarkt: Das LSG Berlin-Brandenburg hält im Beschluss vom 04.04.2008, [L 32 B 458/08 AS ER](#), aaO., die Zugrundelegung des Spannenoberwertes des nach dem (qualifizierten) Mietspiegel des Landes B. heranzuziehenden günstigsten Spannenhöchstbetrages innerhalb der verschiedenen Baujahrsklassen für Wohnungen mit üblichem Standard (statt des Mittelwertes) für geboten, um sicher genug schlussfolgern zu können, dass eine solche Wohnung für den Hilfebedürftigen zur Verfügung steht. Insoweit wird auf Mietniveausteigerungen seit der letzten Ermittlung der Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel verwiesen, aber auch auf die Schwierigkeiten der konkreten Suche bei vergleichsweise unattraktiven potentiellen Mietern bzw. die Folgen hieraus für die konkret anmietbare Wohnung (- dementsprechend unattraktiver Preis). Letzteres ist auch hier zu beachten, wenn gleich eine Differenzierung nach Baujahren nach der o.g. Produkttheorie und der hiernach abstrakt zu berechnenden Höhe der angemessenen Unterkunftskosten ein unzulässiges Kriterium sein dürfte (Urteil des SG Reutlingen vom 17.03.2008, [aaO.](#)). • Kriterium: In Betracht zu ziehende Ungenauigkeiten des Reutlinger Mietspiegels: Das Verfahren, das der Bildung des Mietspiegels der Stadt Reutlingen zugrunde liegt, basiert zumindest teilweise auf Annahmen. Indem ungefähr seit dem Jahr 1970 der Reutlinger Mietspiegel durch ca. zwanzigprozentige Abschläge gegenüber dem Stuttgarter Mietspiegel gebildet wird, dementsprechend ohne repräsentative Erhebungen für den Reutlinger Wohnungsmarkt und die hier möglicherweise bestehenden Besonderheiten, ist von Pauschalierungen auszugehen, die immer in einem gewissen Umfang mit Ungenauigkeiten verbunden sind.

Für die Berechnung der vorliegend angemessenen Kaltmiete der Kläger legt das Gericht unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte einen Quadratmeterpreis von 5,10 Euro zugrunde. Dieser beinhaltet einen ausreichenden Sicherheitszuschlag. Die angemessene monatliche Kaltmiete bei einer Wohnraumfläche von 90 m² beträgt demnach 459 Euro.

Entgegen der Auffassung der Kläger sind diesen nicht bereits aufgrund der Bestimmung des [§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II](#) die Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe zu gewähren. Insbesondere bestand keine derartige Verpflichtung, weil die "Kostensenkungsaufforderung" nicht ausreichend bestimmt gewesen wären. [§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II](#) normiert keine umfassende Beratungs- und Aufklärungspflicht der Beklagten über die Obliegenheiten des Leistungsempfängers bei der Suche nach einer anderen, angemessenen Unterkunft (Urteil des BSG vom 27.02.2008, B [14/7 b AS 70/06](#) R, Juris-Dok.). Der Hinweis des Grundsicherungsträgers auf die Rechtslage nach [§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II](#) hat allein Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Hilfebedürftige Klarheit über die aus Sicht des Leistungsträgers angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft und gegebenenfalls die Heizung sowie einen Hinweis auf die Rechtslage erhält. Sind dem Leistungsempfänger die maßgeblichen Gesichtspunkte bekannt, bedarf es nicht einmal der Aufklärung. Unter diesem Blickwinkel genügt regelmäßig die Angabe des angemessenen Mietpreises, da dieser nach der Produkttheorie der entscheidende Maßstab zur Beurteilung der Angemessenheit ist (Urteil des BSG vom 27.02.2008, B [14/7 b AS 70/06](#) R, aaO.).

Vorliegend ist entscheidend, dass die Beklagte den Klägern mitgeteilt hat, dass die von ihnen tatsächlich aufzuwendende Kaltmiete zu hoch ist. Auch wenn der Hinweis auf die angemessene Miete (420 Euro pro Monat) nicht zutreffend war, da die angemessene Kaltmiete 459 Euro pro Monat beträgt, ist dennoch eine ausreichende Information der Kläger erfolgt. Grundsätzlich war der Hinweis der Beklagten auf die unangemessene tatsächliche Miete nämlich zutreffend. Halten die Grundsicherungsempfänger die vom Grundsicherungsträger vorgenommene Einschätzung über die Angemessenheit der Kosten für nicht zutreffend bzw. einschlägig, so ist der Streit hierüber bei der Frage auszutragen, welche Kosten der Unterkunft angemessen sind. Insofern stellt die Kostensenkungsaufforderung seitens der Grundsicherungsträger ein "Angebot" dar, in einen Dialog über die angemessenen Kosten der Unterkunft einzutreten (vgl. das bereits erwähnte Urteil des BSG vom 27.02.2008, [aaO.](#)).

Es obliegt zunächst dem Hilfebedürftigen substantiiert darzulegen, dass eine 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 (Urteile des SG Reutlingen vom 05.06.2007, [S 2 AS 1343/06](#) und vom 17.03.2008, [S 12 AS 2364/06](#), Beschluss des LSG Baden-Württemberg vom 02.02.2007, [L 8 AS 6425/06 ER-B](#)).

Die Kläger haben hier ersichtlich zunächst auf die Kostensenkungsaufforderung überhaupt nicht reagiert und keinerlei Bereitschaft gezeigt, in einen Diskussionsprozess über die Angemessenheit ihrer Unterkunftskosten einzutreten (vgl. hierzu Urteil des BSG vom 27.02.2008, B [14/7 b AS 70/06](#), aaO.). Damit sind sie ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Eigenaktivität ([§ 2 SGB II](#)) nicht nachgekommen. Erst nachdem die Beklagte die Leistungen für Unterkunft und Heizung mit Bescheid vom 30.03.2007 und mit (angefochtenem) Änderungsbescheid vom 05.06.2007 herabsetzte, haben die Kläger Ausschnitte aus Wohnungsanzeigen örtlicher Zeitungen vom Juni 2007 vorgelegt. Damit sind sie ihrer Verpflichtung, sich fortlaufend und intensiv um die Anmietung einer hilferechtlich angemessenen Wohnung zu bemühen, nicht in ausreichendem Maße nachgekommen. Soweit die Kläger vortragen, sie hätten eine - nicht dokumentierte - ergebnislose Internetrecherche nach preisgünstigen Wohnungen durchgeführt, ändert dies nichts daran. Erforderlich für die erfolgreiche Bemühung um Kostensenkung ist eine beweiskräftige Dokumentation über eine intensive Wohnungssuche. Hierfür genügt insbesondere nicht die bloße Vorlage von Zeitungsanzeigen.

Im übrigen ist sogar aus den von den Klägern im Widerspruchs- und Klageverfahren vorgelegten Zeitungsanzeigen ersichtlich, dass durchaus Wohnungen angeboten werden, die der abstrakt für angemessen erachteten Kaltmiete von 459 Euro entsprechen. Das Gericht hält es wegen des engen räumlichen Zusammenhanges für zumutbar, dass die Kläger auch Wohnungsangebote in der Stadt Reutlingen und in Pfullingen in ihre Wohnungssuche mit einbeziehen.

Die Beklagte hat mit Änderungsbescheid vom 09.07.2008 die Höhe der übernommenen Nebenkosten für das von den Klägern gemietete

Haus neu berechnet. Die Nachberechnung ergab einen Nachzahlungsbetrag an die Kläger in Höhe von insgesamt 993,75 Euro. Nach der Erklärung der Bevollmächtigten der Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 17.07.2008 werden gegen die Neuberechnung der Beklagten in diesem Änderungsbescheid keine Einwendungen erhoben. Nachdem die Beklagte offensichtlich zunächst bei der Berechnung der Nebenkosten die Heizkosten nur teilweise in Ansatz brachte (vgl. Bl. 11 und 83 der Verwaltungsakten), hat sie dies nunmehr korrigiert. Anhaltspunkte dafür, dass die Nebenkosten im Änderungsbescheid vom 09.07.2008 nicht zutreffend berechnet worden wären, bestehen nicht.

Nach alledem war die Klage insoweit erfolgreich, als die Beklagte zu verurteilen war, den Klägern für die streitgegenständliche Zeit vom 01.04.2007 bis 30.09.2007 die monatlichen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts unter Berücksichtigung einer Kaltmiete von 459 Euro zu gewähren. Im Übrigen war die Klage abzuweisen.

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

Die Berufung wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache ([§ 144 Abs. 2 Nr. 1 SGG](#)) zugelassen, da die Frage der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft gem. [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) noch nicht höchstrichterlich geklärt ist.

Rechtskraft

Aus

Login

BWB

Saved

2008-08-04