

S 28 AS 319/08

Land
Berlin-Brandenburg
Sozialgericht
SG Frankfurt (Oder) (BRB)
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung
28
1. Instanz
SG Frankfurt (Oder) (BRB)
Aktenzeichen
S 28 AS 319/08

Datum
30.03.2011
2. Instanz
LSG Berlin-Brandenburg
Aktenzeichen
L 34 AS 801/11

Datum

-

3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-

Datum

-

Kategorie
Urteil

1. Die Beklagte wird unter Abänderung ihres Bescheides vom 14. November 2007 und des Widerspruchbescheides vom 29. Januar 2008 verurteilt, dem Kläger für den Zeitraum vom 1. Dezember 2007 bis 31. Mai 2008 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) in Höhe von monatlich 774,00 Euro unter Anrechnung der bereits erbrachten Leistungen zu gewähren.

2. Die Beklagte wird unter Abänderung ihres Bescheides vom 3. November 2009 in Gestalt des Widerspruchbescheides vom 9. Dezember 2009 verurteilt, dem Kläger für den Zeitraum vom 1. Dezember 2009 bis 31. Mai 2010 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II in Höhe von monatlich 159,58 Euro unter Anrechnung der bereits erbrachten Leistungen zu gewähren.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Beklagte hat dem Kläger die Hälfte seiner notwendigen außergerichtlichen Kosten zu ersetzen.

5. Die Berufung wird für beide Beteiligte zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten um die Gewährung höherer Grundsicherungsleistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) für die Leistungszeiträume Dezember 2007 bis Mai 2008 und Dezember 2009 bis Mai 2010. Zwischen den Beteiligten ist streitig, ob die Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger höhere Kosten der Unterkunft zu gewähren.

Der Kläger bezieht seit dem Jahr 2006 Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II von der Beklagten. Gemäß dem Mietvertrag, welcher auszugsweise dem Leistungsantrag vom 26. April 2006 beigelegt war, hatte der Kläger für seine 63,22 m² große Wohnung folgende Unterkunftskosten als monatliche Vorauszahlungen an seinen Vermieter zu zahlen:

Grundmiete: 295,90 Euro Kalte Betriebskosten: 64,65 Euro Heizkosten: 48,48 Euro davon für die Erzeugung von Warmwasser: 9,48 Euro

Die Beklagte gewährte dem Kläger zunächst ab dem 1. Juni 2006 Grundsicherungsleistungen unter Anerkennung der vollen Kosten der Unterkunft, abzüglich des monatlichen Abschlages für die Erzeugung von Warmwasser.

Mit seiner Veränderungsmitteilung vom 12. Oktober 2006 teilte der Kläger mit, dass er auf Grund der Betriebskostenabrechnung seines Vermieters für das Jahr 2005 ab dem 1. Januar 2007 folgende Unterkunftskosten zu tragen habe: Grundmiete: 295,90 Euro Kalte Betriebskosten: 102,19 Euro Heizkosten: 48,48 Euro (unverändert)

Auch diese Vorauszahlungen wurden von der Beklagten zunächst bis auf den auf die Erzeugung von Warmwasser entfallenden Abschlag übernommen. Mit Bescheid vom 31. Mai 2007 kürzte die Beklagte ohne vorherige Anhörung die Grundmiete des Klägers auf die von ihr als angemessen angesehene Grundmiete von 200 Euro / Monat. Hiergegen legte der Kläger Widerspruch ein, dem die Beklagte abhalf und die Grundmiete des Klägers in voller Höhe bis zum 30. November 2007 übernahm.

Mit Anhörungsschreiben vom 19. Juli 2007 wies die Beklagte den Kläger darauf hin, dass die Kosten der Unterkunft und Heizung des Klägers unangemessen hoch seien und daher beabsichtigt sei, die Kosten für Unterkunft und Heizung ab dem 1. Dezember 2007 nicht mehr in

tatsächlicher Höhe zu erbringen, weil diese nicht angemessen seien. Auszugsweise heißt es in dem Anhörungsschreiben:

"Eine Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist insbesondere dann nicht gegeben, wenn die nachfolgend angeführten Grundmieten (Produkt aus tatsächlicher Wohnfläche und Grundmiete je qm Wohnfläche) überschritten werden:

1 Person bis zu 200,00 EUR Grundmiete

In Ihrem Fall überschreitet die tatsächliche Grundmiete von 295,90 EUR den maßgeblichen Betrag um 95,90 EUR."

Die Beklagte bat den Kläger aus diesem Grund, die unangemessenen Kosten der Unterkunft durch Untervermietung, neue Miethöhenvereinbarung mit dem Vermieter oder Wohnungswechsel zu senken. Bei letzterem bestünde die Pflicht, eine vorherige Zusicherung der Beklagten einzuholen.

Mit Schreiben vom 26. September 2007 teilte der Kläger der Beklagten mit, dass er bemüht sei, angemessenen Wohnraum zu finden. Bisher sei ihm dieses jedoch nicht gelungen, obwohl er sowohl bei den Großvermietern der Stadt (W. S., W.-B. und W.-W.) vorstellig geworden sei und man ihn in Wartelisten aufgenommen habe. Bei den privaten Anbietern habe man ihm mitgeteilt, dass angemessener Wohnraum nicht vorhanden sei.

Mit Bescheid vom 14. November 2007 gewährte die Beklagte dem Kläger auf dessen Fortzahlungsantrag Grundsicherungsleistungen nach dem SGB II. Hierbei wurden neben dem vollen Regelsatz und eine befristeten Zuschlag nach dem SGB II nur noch Kosten der Unterkunft in Höhe von 341,19 Euro übernommen, da die Beklagte die von ihr als angemessen angesehenen Kosten der Unterkunft um 95,90 Euro gesenkt hatte.

Hiergegen legte der Kläger mit Schreiben vom 20. November 2007 Widerspruch ein. Seine bisherigen Bemühungen, angemessenen Wohnraum nach den Vorgaben der Beklagten im Stadtgebiet von F. zu finden, seien gescheitert. Er bat daher um eine weitere Übernahme der Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe. Er selbst sei bereit, weiterhin angemessenen Wohnraum für sich zu suchen.

Mit Schreiben vom 16. Januar 2008 wies die Beklagte den Kläger unter anderem darauf hin, dass er bisher nicht konkret nachgewiesen habe, dass angemessener Wohnraum in F. nicht zu finden oder eine Senkung der Kosten der Unterkunft auf andere Weise nicht möglich sei. Mit Schreiben vom 24. Januar 2008 antwortete der Kläger hierauf, dass eine Untervermietung unmöglich sei, da sein Vermieter dem nicht zustimmen würde. Er fügte im Weiteren eine Liste bei, auf welcher die Großvermieter W.-B. und W.-W. ihm bestätigten, ihn auf eine Interessentenliste aufgenommen zu haben, während die W.-S. und sein Vermieter bestätigten, zum damaligen Zeitpunkt über keinen freien Wohnraum zu verfügen, welcher den Angemessenheitskriterien der Beklagten entsprach.

Die Beklagte führte am 28. Januar 2008 eine Internetrecherche bei der W.-B. und der W.-W. durch und nahm das Ergebnis dieser Recherche zu ihrer Verwaltungsakte. Daraufhin wies die Beklagte den Widerspruch des Klägers mit Widerspruchsbescheid vom 29. Januar 2008 zurück. Hierbei wies die Beklagte darauf hin, dass die W.-B. aktuell verfügbare Angebote für den Kläger bereitstehend habe.

Mit Schreiben vom 28. Februar 2008, Eingang bei Gericht am 29. Februar 2008 hat der Kläger hiergegen Klage erhoben. Diese Klage wurde nach mehrfachem Kammerwechsel zuletzt unter dem Aktenzeichen [S 28 AS 319/08](#) geführt.

Durch Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit seinem Vermieter gelang es dem Kläger, ab dem 1. August 2008 seine Grundmiete auf 262,52 Euro / Monat zu senken. Die weiteren Vorauszahlungen blieben gleich. Hieran änderte sich auch in den Folgejahren nichts (Bl. 297 VA).

Auf den Fortzahlungsantrag des Klägers vom 2. November 2009 gewährte die Beklagte dem Kläger mit Bewilligungsbescheid vom 3. November 2009 weitere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II. Hierbei gewährte sie dem Kläger, welcher inzwischen einen Nebenverdienst erzielte, monatlich Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von 87,87 Euro. Dabei legte sie folgende Werte als angemessen zu Grunde:

200,00 Euro Grundmiete, 80,82 Euro Betriebskosten, 32,97 Euro Heizkosten.

Den hiergegen eingelegten Widerspruch des Klägers vom 23. November 2009 wies die Beklagte durch den Widerspruchsbescheid vom 9. Dezember 2009 mit der Begründung ab, dass dem Kläger die Senkung der Kosten der Unterkunft durch einen Umzug oder Untervermietung möglich gewesen sei. Allein bei der W.-B. seien in einer aktuellen Internetrecherche 40 angemessene Wohnungen zu ermitteln gewesen. Darüber hinaus seien die Kosten für die kalten Betriebskosten und die Heizkosten zu senken gewesen, da der Kläger es trotz entsprechenden Hinweises versäumt habe, nach einer erheblich Rückzahlung für das Jahr 2007 beim Vermieter eine zeitnahe Herabsetzung dieser Vorauszahlungen zu bewirken.

Mit Schreiben vom 8. Januar 2010, Eingang bei Gericht am selben Tag hat der Kläger auch hiergegen Klage erhoben. Dieses Verfahren wurde unter dem Aktenzeichen S 28 AS 64/10 geführt und im Erörterungstermin vom 30. März 2010 mit dem Verfahren [S 28 AS 319/08](#) unter dem führenden Aktenzeichen [S 28 AS 319/08](#) verbunden, nachdem die Beklagte im Verfahren mit dem Aktenzeichen S 28 AS 64/10 weitere 6,68 Euro monatlich als angemessene Kosten der Unterkunft – angemessene Bruttokaltmiete – anerkannt hatte.

Der Kläger argumentiert, dass er trotz entsprechender Suchbemühungen in F. keine Möglichkeit gehabt habe, umzuziehen. Der Kläger verweist dabei darauf, dass auch einer Person eine 2 – Raum – Wohnung zustehe und er deshalb nicht auf eine 1 – Raum – Wohnung verwiesen werden könne. Dieses sei insbesondere deswegen der Fall, dass er einen mittelgroßen Hund besitze und Vermieter eine Hundehaltung in 1 – Zimmer – Wohnungen regelmäßig nicht zulassen würden. Darüber hinaus könne er nicht auf andere Stadtteile als F.-Mitte verwiesen werden, da dieses nach der einschlägigen Rechtsprechung sein soziales Umfeld sei. Schließlich stünden die Kosten eines Umzuges, welche die Beklagte zu tragen hätte, in keinem Verhältnis zu der hierdurch entstehenden Ersparnis bei den monatlichen Mietabschlägen.

Der Kläger beantragt sinngemäß,

1.) die Beklagte unter Abänderung ihres Bescheides vom 14. November 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 29. Januar 2008 zu verpflichten, dem Kläger für den Zeitraum vom 1. Dezember 2007 bis zum 31. Mai 2008 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II in Höhe von 864,09 Euro monatlich zu zahlen.

2.) die Beklagte unter Abänderung ihres Bescheides vom 3. November 2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. Dezember 2008 zu verpflichten, dem Kläger für den Zeitraum vom 1. Dezember 2009 bis zum 31. Mai 2010 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II in Höhe von 190,27 Euro monatlich zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte verweist hierbei im Wesentlichen auf ihr Vorbringen im Widerspruchsverfahren.

Das Gericht hat der Beklagten gegenüber dargelegt, dass Zweifel daran bestehen, dass die Ermittlung der Höhe der angemessenen Grundmiete auf Grundlage eines schlüssigen Konzepts im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts erfolgte und die Beklagte zur Darlegung der Grundlage ihres Konzepts aufgefordert. Die Beklagte hat daraufhin mehrfach vorgetragen und ihre Richtlinien zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung in jeweils aktualisierter Form mit Anlagen sowie den Mietspiegel der Stadt F. aus dem Jahr 2003, sowie den als "Mietspiegel" überschriebenen Mietspiegelentwurf von 30.04.2006 der Datenbestände aus dem Zeitraum 1. Mai 2002 bis 30. April 2006 berücksichtigte zur Gerichtsakte gereicht. Ferner reichte die Beklagte einen Auszug des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt F. aus dem Jahr 2007 zur Gerichtsakte.

Das Gericht hat zur weiteren Sachaufklärung das gesamte Wohnraumversorgungskonzept 2007 der Stadt F. in das Verfahren einbezogen und den Beteiligten zugestellt. Ferner hat es die größten Vermieter der Stadt, die W.-B. und die W.-W. angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob zu den Angemessenheitskonditionen der Beklagten tatsächlich Wohnungen zur Verfügung stehen. Während die W.-W. mit Schreiben vom 5. November 2010 mitgeteilt hat, dass sie seit dem Jahr 2007 in einem großen Teil ihres Wohnungsbestandes Mieterhöhungen durchgeführt hat und sie zu diesem Zeitpunkt über nur sehr wenige Wohnungen verfügte, welche alle Angemessenheitskriterien der Beklagten zusammen erfüllten (Grundmiete, kalte Betriebskosten, Heizkosten) teilte die W.-B. mit, dass sie insbesondere im Bereich zwischen 50 m² und 58 m² über eine große Anzahl von Wohnungen verfüge, die eine Grundmiete von maximal 200 Euro auswies. Auch gebe es eine relativ hohe Fluktuation an Wohnungen, so dass ständig Wohnungen leer stünden, welche auch nicht auf der "Abrissliste" seien. Die W.-B. hat auf Anfrage des Gerichts mit Schreiben vom 23. Februar 2010 eine Liste von 25 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 - 37 m² übersandt die zu diesem Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Angemessenheitskriterien der Beklagten zu vermieten seien.

Dem Gericht lagen zur Bewertung der Situation des Wohnungsmarktes in der Stadt F. im Wesentlichen noch folgende Unterlagen vor: - Auswertung des Datenbestandes des Job-Centers Frankfurt (Oder) 1.04.2008 zur tatsächlichen Kostensituation von insgesamt 5485 Bedarfsgemeinschaften per Februar 2008 Stadt F., Vermerk vom 1. April 2008, Aktenzeichen III/50-0108 (Blatt 58 der Gerichtsakte mit dem Aktenzeichen S 28 AS 64/10. Dieses Verfahren wurde hinzuverbunden) - Datenbestände zum geförderten Wohnraum zu Bestandsmieten in 2004 (Blatt 122ff Gerichtsakte S 28 AS 598/10 und Blatt 73ff Gerichtsakte mit dem Aktenzeichen S 28 AS 64/10) - Stellungnahme des Fachamtes der Stadt F. vom 22. Mai 2008 für die Beklagte in einem vergleichbar gelegenen Rechtsstreit (Blatt 19 GA) - Nachweis von geförderten Wohnungen, die im Zeitraum Juli bis Dezember 2007 bereits frei waren oder in diesem Zeitraum frei gemeldet wurden, mit dem Stand 15. Mai 2008 noch nicht vermietet sind und den Kriterien für angemessene Kosten für einen Einpersonenhaushalt entsprechen (Bl. 23 GA) - Übersicht über die Rückbauvorhaben 2009 (Bl. 100 GA) - Internetausdrucke über die bei der W.-B. und W.-W. am 28. Januar 2008, 31. Januar 2008, 17. März 2008, 18. März 2008, 28. März 2008 und 6. Mai 2008 anmietbaren Wohnungen (Blatt 58ff, Gerichtsakte S 28 AS 2487/08) - Stellungnahme des Fachamtes D III/50ASW vom 22. Juli 2010 (Blatt 47 der Gerichtsakte S 28 AS 64/10) - Vermerk der Stadt F. vom 01.04.2008, III/50-0108, zur Auswertung des Datenbestandes des Job-Centers Frankfurt (Oder) zur tatsächlichen Kostensituation von insgesamt 5485 Bedarfsgemeinschaften per Februar 2008 (Blatt 76ff Gerichtsakte S 28 AS 2487/10) - Mitteilung der W.-W. zu den vermarktungsfähigen und den Angemessenheitskriterien entsprechenden Wohnungen im Zeitraum 2008 bis 2009 (Blatt 61 Gerichtsakte S 28 AS 64/10)

Das Gericht hat ferner Zweifel daran geäußert, ob ein hinreichender Kostensenkungshinweis seitens der Beklagten erteilt wurde, da dieser nur die seitens der Beklagte für angemessene Grundmiete von 200,00 Euro, nicht jedoch das von der Beklagten für angemessen gehaltene Bruttokaltmiete (Produkt aus angemessenen Quadratmetern x (angemessene Grundmiete pro m² + kalte Betriebskosten pro m²) enthielt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Verwaltungsakte der Beklagten, die dem Gericht zur Entscheidung vorlagen, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Das Gericht durfte ohne mündliche Verhandlung über den Rechtsstreit entscheiden, weil die Beteiligten sich zuvor mit dieser Verfahrensweise einverstanden erklärt hatten (vgl. [§ 124 Abs. 2](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG)).

1. Die Klage ist gemäß [§ 54 Abs. 1](#) i. V. m. Abs. 5 SGG als kombinierte Anfechtungs- und Leistungsklage zulässig. Sie ist teilweise begründet. Die Beklagte ist verpflichtet dem Kläger weitere Kosten der Unterkunft und Heizung in dem im Tenor genannten Umfang zu gewähren.

Der Kläger war in den streitgegenständlichen Zeiträumen Dezember 2007 bis Mai 2008 und Dezember 2009 bis Mai 2010 Leistungsempfänger im Zuständigkeitsbereich der Beklagten. Anhaltspunkte dafür, dass die Voraussetzungen des [§ 7 SGB II](#) nicht erfüllt waren, liegen nicht vor. Der Kläger hatte somit gem. [§ 19 SGB II](#) dem Grunde nach einen Anspruch gegen die Beklagte auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung.

Gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 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 nach Sinn und Zweck der Norm auch unangemessene Kosten der Unterkunft und Heizung so lange 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 sechs Monate nach Erlass eines entsprechenden Kostensenkungshinweises.

Nach Ablauf der so genannten "Schonfrist" des [§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II](#) limitiert das Erfordernis der Angemessenheit die erstattungsfähigen Kosten der Unterkunft der Höhe nach (vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 01.06.2010 - [B 4 AS 60/09 R](#), Rn 16 zu recherchieren unter www.juris.de). Die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten ist dabei in mehreren Schritten zu prüfen.

Der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts folgend wird zur Konkretisierung der Angemessenheitsgrenze in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard bestimmt sowie in einem zweiten Schritt festgelegt, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist (a). Sodann ist in einem dritten Schritt nach Maßgabe der Produkttheorie zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für eine einfache Wohnung aufzuwenden ist. Das heißt, Ziel der Ermittlungen des Grundsicherungsträgers ist es, einen Quadratmeterpreis für Wohnungen einfachen Standards zu ermitteln, um diesen nach Maßgabe der Produkttheorie mit der dem Hilfeempfänger zugestandenen Quadratmeterzahl zu multiplizieren und so die angemessene Miete feststellen zu können (b) (vgl. Bundessozialgericht Urteil vom 22.09.2009 - [B 4 AS 18/09 R](#) - zitiert nach Juris Randnr. 13). Somit ist die abstrakt angemessene "Nettokaltmiete" bzw. "Grundmiete" ermittelt.

In einem vierten Schritt hat gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts vom 19. Oktober 2010 sodann grundsätzlich die Ermittlung der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten zu erfolgen, falls diese nicht bereits im Rahmen der Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises für Mietwohnungen vom Leistungsträger bereits ermittelt wurden. Auch diese sind als Faktor in das Produkt nach Maßgabe der Produkttheorie mit einzustellen. Dieses begründet das Bundessozialgericht zu Recht damit, dass zur realistischen Abbildung eines abstrakt angemessenen Mietpreises die Einbeziehung des Faktors "kalte Betriebskosten" erforderlich ist. Dieses entspricht den mietrechtlichen Vorgaben im Mietwohnungsbau, an denen sich der Gesetzgeber des SGB II orientiert hat. Dem Vermieter ist es gemäß [§ 556](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nur möglich, die kalten Nebenkosten der Mietwohnung auf den Mieter abzuwälzen, wenn er diese in die mietvertraglichen Vereinbarungen mit aufgenommen hat. Eine Wohnung mit einer reinen Grundmiete kann der Mieter somit regelmäßig nicht anmieten, da aus den vorgenannten Gründen nahezu ausnahmslos eine Vereinbarung über die kalten Betriebskosten bei Abschluss des Mietvertrages erfolgt. (Bundessozialgericht, Urteil vom 19. Oktober 2010, Aktenzeichen [B 14 AS 2/10 R](#), Rn 28f., zu recherchieren unter www.juris.de).

Durch diese Entscheidung hat das Bundessozialgericht die Produkttheorie nicht nur für den Raum Berlin, sondern insgesamt modifiziert. Die Aussage, dass zur Bestimmung der abstrakten angemessenen Kosten der Unterkunft die abstrakt angemessenen Betriebskosten mit einzubeziehen sind, ist ein allgemeiner Rechtssatz der über den Kontext dieser Entscheidung hinaus von Bedeutung ist (so wohl auch SG Berlin, Urteil vom 4. März 2011, Aktenzeichen [S 37 AS 18517/10](#), Rn 32 mit dem Wortlaut "Da es nach der Produkttheorie nicht auf die isolierte Angemessenheit der Kaltmiete und der Betriebskosten, sondern auf die Summe dieser beiden Beträge ankommt", , zu recherchieren unter www.juris.de). Dieser Entscheidung des Bundessozialgerichts ist auch zu folgen, da weder nach dem Wortlaut "Kosten der Unterkunft" noch nach Sinn und Zweck der Norm des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) ersichtlich wird, dass nicht auf die "angemessene Bruttokaltmiete" sondern auf deren Bestandteile - Grundmiete und kalte Betriebskosten abgestellt werden soll. Vielmehr ist auch aus Gleichheitserwägungen davon auszugehen, dass eine möglicherweise etwas zu hohe Grundmiete durch günstige kalte Betriebskosten ausgeglichen werden kann und umgekehrt. Eine gesonderte Absenkung der Grundmiete oder der Betriebskosten auf das für diese einzelnen Faktoren der Produkttheorie für sich angemessene Maß, ist daher unzulässig. Die Angemessenheit der Heizkosten ist hingegen nach wie vor gesondert zu prüfen (Bundessozialgericht, Urteil vom 19. Oktober 2010, Aktenzeichen [B 14 AS 2/10 R](#), Rn 30; Bundessozialgericht, Urteil vom 02. Juli 2009 - [B 14 AS 36/08 R](#), zu recherchieren jeweils unter www.juris.de).

a.) Die Beklagte hat in nicht zu beanstandender Weise die angemessene Wohnungsgröße bestimmt. Sie hat in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG, Urteil vom 07.11.2006, Az. [B 7b AS 18/06 R](#), Rdnr. 20, zu recherchieren unter www.sozialgerichtsbarkeit.de) zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße auf die Werte zurückgegriffen, welche das Land Brandenburg durch Nr. I 4.1 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (des Landes Brandenburg) zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz vom 15.10.2002 - VV-WoFGWoBindG - zu § 10 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG - auf Grund des § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt hat und daher zu Recht für den Kläger als Einzelperson eine abstrakt angemessene Wohnungsgröße von 50 m² zu Grunde gelegt (so bereits SG Frankfurt (Oder), Urteil vom 2. September 2010, Aktenzeichen [S 21 AS 375/10](#), Rn 48 zu recherchieren unter www.juris.de). Auch gegen die Wahl des gesamten Stadtgebiets von F. als Vergleichsmaßstab bestehen keine Einwände (SG Frankfurt (Oder), a.a.O. m.w.N.). Die Beklagte stellt bei der Ermittlung des angemessenen Kaltmiete wohl auch zu Recht auf Wohnungen des unteren Bereiches ab - vergleiche Stellungnahme des zuständigen Fachamtes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 22. Juli 2010, Blatt 47 der Gerichtsakte S 28 AS 64/10), wobei unklar bleibt, welche Ausstattung diese Wohnungen des unteren Bereichs aufzuweisen haben.

b.) Der Beklagten ist es im Verfahren jedoch nicht gelungen ist, nachzuweisen, dass der angemessene Quadratmeterpreis der Grundmiete bzw. Kaltmiete für eine einfache Wohnung in F. für die streitgegenständlichen Zeiträume Dezember 2007 bis Mai 2008 und Dezember 2009 bis Mai 2010 4,00 Euro beträgt. Insbesondere geht die Kammer davon aus, dass der vorgenannte Grundmietpreis nicht auf einem schlüssigen Konzept beruht. Dieses ist jedoch Voraussetzung dafür, dass der von der Beklagten ermittelte Grundmietpreis von 4,00 Euro bei der Berechnung der als abstrakt angemessen anzusehenden Kaltmiete zu Grunde gelegt werden darf. Dieses begründet sich wiederum daraus, dass nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln innerhalb eines Vergleichsraums wie der Stadt F. nur dann gewährleistet ist, wenn die Ermittlungen der Angemessenheitsgrenze auf der Grundlage eines überprüfbar schlüssigen Konzeptes erfolgt (so auch SG Dresden, Urteil vom 21. Dezember 2010, Aktenzeichen [S 29 AS 6486/10](#), Rn 41 zu recherchieren unter www.juris.de). Dieses muss in hinreichend nachvollziehbarer Weise Gewähr dafür geben, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergegeben werden (SG Dresden, a.a.O.). Dabei muss der Grundsicherungsträger nicht zwingend auf einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel im Sinne der [§§ 558c](#) und [558d BGB](#) abstellen. Ein qualifizierten Mietspiegel kann jedoch als Grundlage für ein schlüssiges Konzept für die Ermittlung der angemessenen Kaltmiete geeignet sein (Bundessozialgericht, Urteil vom 17. Dezember 2009, Aktenzeichen [B 4 AS 27/09 R](#), zu recherchieren unter www.sozialgerichtsbarkeit.de m.w.N.).

Ein Konzept ist nach der Definition des Bundessozialgerichts in seiner Leitentscheidung vom 22. September 2009 ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen von Fall zu Fall (Bundessozialgericht, Urteil vom 22. September 2009, Aktenzeichen [B 4 AS 18/09 R](#), Rn 19 zu recherchieren unter www.sozialgerichtsbarkeit.de).

Schlüssig ist ein Konzept nur nach der vorgenannten Rechtsprechung des Bundessozialgerichts dann, wenn es mindestens folgenden Anforderungen entspricht: - Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung), - es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße, - Angaben über den Beobachtungszeitraum, - Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel), - Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten, - Validität der Datenerhebung, - Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und - Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze). Im Weiteren hat das Bundessozialgericht zu den Anforderungen zur Schlüssigkeit eines Unterkunfts-konzepts in der vorgenannten Entscheidung unter den Randnummern 20 bis 24 Folgendes ausgeführt: "Bislang hat der Gesetz- und Verordnungsgeber davon abgesehen, der Verwaltung normative Vorgaben darüber zu machen, wie sie die Angemessenheitsgrenze ermittelt. Die Verwaltung ist daher bis auf Weiteres nicht auf eine bestimmte Vorgehensweise festgelegt. Sie selbst kann auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, welche Vorgehensweise sich für eine Erhebung der grundsicherungsrechtlich erheblichen Daten am besten eignen könnte. So kann es je nach Lage der Dinge etwa ausreichend sein, die erforderlichen Daten bei den örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften zu erheben, wenn die für Hilfeempfänger in Betracht kommenden Wohnungen zum größten Teil im Eigentum dieser Genossenschaften steht. Hingegen sind derartige Auskünfte allein nicht ausreichend, wenn die Genossenschaften über keinen ins Gewicht fallenden Anteil am Wohnungsbestand des Vergleichsraumes verfügen und eine Mietpreisabfrage keine valide Datengrundlage für die Angemessenheitsgrenze ergeben kann.

Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen.

Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten (BSG, Urteil vom 19.02.2009, Rdnr. 24, [B 4 AS 30/08 R](#)). Im Gegensatz zur Erstellung von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken, deren wesentliches Anliegen das dauerhafte Funktionieren des Marktes frei finanzieller Mietwohnungen ist, ist im Rahmen der Kosten der Unterkunft grundsätzlich sämtlicher Wohnraum zu berücksichtigen, der auch tatsächlich zu diesem Zweck vermietet wird; so etwa auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Nicht zu berücksichtigen ist hingegen Wohnraum, dessen Miete keinen zuverlässigen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten bringen kann; so etwa Wohnraum in Wohnheimen oder Herbergen und Gefälligkeitsmietverhältnisse (z. B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten). Auszunehmen ist auch Wohnraum, der in der Regel nicht länger als ein halbes Jahr und damit nach Auffassung des Senats nur vorübergehend vermietet werden soll (z. B. Ferienwohnungen, Wohnungen für Montaguearbeiter).

Die erhobenen Daten müssen vergleichbar sein, das heißt, ihnen muss derselbe Mietbegriff zu Grunde liegen. Typischerweise ist dies entweder die Netto- oder die Bruttokaltmiete. Wird die Nettokaltmiete als Grundlage gewählt, sind die kalten Nebenkosten (Betriebskosten) von der Bruttokaltmiete abzuziehen. Ist die Bruttokaltmiete Vergleichsbasis, müssen auch Daten zu den vom Mieter gesondert zu zahlenden Betriebskosten erhoben werden. Wird Wohnraum etwa (teil-)möbliert vermietet und lässt sich das für die Nutzung der Möbel zu entrichtende Entgelt bestimmen, ist dieser Betrag, ansonsten ein nach dem räumlichen Vergleichsmaßstab hierfür üblicherweise zu zahlender Betrag herauszurechnen.

Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen (vgl. dazu Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Stand Juli 2002, S. 38 f.). Die Stichprobe kann, muss aber nicht proportional vorgenommen werden. Proportional bedeutet in diesem Zusammenhang, dass in einer solchen Stichprobe alle wesentlichen Teilmengen der Grundgesamtheit in ähnlichen Proportionen auch enthalten sind." Darüber hinaus kann nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts auch eine Mietdatenbank Grundlage eines schlüssigen Konzeptes sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht und die Ausstattung der Wohnung erfasst (BSG, Urteil vom 18.06.2008, B [14/7b AS 44/06 R](#), Rn 16). An diesen Maßstäben gemessen hatte die Beklagte im streitgegenständlichen Zeitraum kein schlüssiges Konzept zur Feststellung der in F. abstrakt angemessenen Kaltmiete pro Quadratmeter (so auch das Sozialgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 2. September 2010, Aktenzeichen [S 21 AS 375/10](#) Rn 68ff für den Zeitraum Januar bis Juni 2010, zu recherchieren unter www.juris.de, im Ergebnis auch schon SG Frankfurt (Oder), Urteil vom 11. November 2008, Aktenzeichen [S 20 AS 560/08](#) für die Zeiträume Februar bis Mai 2008 und Dezember 2008 bis November 2009, nicht veröffentlicht). Die von der Beklagten zur Gerichtsakte gereichten Unterlagen, die zum Teil vom Gericht im Rahmen seiner Amtsermittlung vervollständigt wurden, sind zu großen Teilen veraltet. Dieses betrifft sowohl den Zeitraum Dezember 2007 bis Mai 2008, als erst Recht den Zeitraum Dezember 2009 bis Mai 2010. Ein schlüssiges Konzept kann nur auf aktuellen Daten beruhen, denn es muss Gewähr dafür geben, dass es die aktuellen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zutreffend wiedergibt (Bundessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2008, Rn 16, zu recherchieren unter www.juris.de). Insofern kann die Beklagte sich zur Begründung und Darlegung ihres Konzeptes nicht mehr auf den qualifizierten Mietspiegel für das Jahr 2003, welcher auf den Daten des Frankfurter Wohnungsmarktes für Vermietungen in den Jahren 1998 bis 2002 beruht, berufen. Zwar trifft es zu, dass ein qualifizierter Mietspiegel, der aus der Natur der Sache heraus auf Daten der Vorjahre beruht, auch als Maßstab und Erkenntnisquelle für einen gewissen Zeitraum nach seiner Erstellung herangezogen werden kann. Dieses gilt zumindest für den Zeitraum der Gültigkeit des Mietspiegels ((LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21.10.2009, [L 28 AS 847/08](#), www.sozialgerichtsbarkeit.de). Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt F. ist in dem hier zu entscheiden Zeitraum jedoch nicht mehr gültig. Gemäß [§ 558d Abs. 2 S. 1 BGB](#) ist ein qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren an die aktuelle Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist ein neuer Mietspiegel zu erstellen. Ein Anpassung nach zwei Jahren an die

aktuellen Marktverhältnisse hat es für den qualifizierten Mietspiegel 2003 der Stadt Frankfurt (Oder) ersichtlich nicht gegeben. Die Bemühungen der Stadt F. im Jahr 2006 einen neuen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, sind gescheitert. Vor dem Hintergrund kann der qualifizierte Mietspiegel aus dem Jahr 2003 in den streitgegenständlichen Zeiträumen ab Dezember 2007 nicht mehr die aktuellen Verhältnisse des F. Wohnungsmarktes darstellen. Dieses gilt umso mehr, als es in F. seit Jahren einen erheblichen Rückbau und Modernisierungsprozess für den Bestand an Wohnungen gibt und die W.-wirtschaft als einer der größten Vermieter gegenüber dem Gericht mitgeteilt hat, seit dem Jahr 2007 in einem Großteil ihres Wohnungsbestandes Mieterhöhungen unter anderem wegen erfolgter Sanierungsmaßnahmen gem. [§ 559 BGB](#) durchgeführt zu haben. Diese Faktoren kann ein so alter Mietspiegel nicht widerspiegeln. Dasselbe gilt für die für die Erreichung der angemessenen Kaltmiete in der Stadt F. herangezogenen Datenbestände zum geförderten Wohnraum zu Bestandsmieten im Jahr 2004. Weiterhin kann auch der Entwurf für den Mietspiegel 2006 nicht als zuverlässige Erkenntnisquelle zur Ermittlung der angemessenen Grundmiete in der Stadt F. herangezogen werden. Da es sich bei dem Mietspiegelentwurf aus dem Jahr 2006 nicht um einen einfachen oder gar qualifizierten Mietspiegel handelt, kommt ihm nicht die besondere Legitimation und Richtigkeitsgewähr eines qualifizierten Mietspiegels zu Gute. Die Richtigkeitsgewähr eines Mietspiegels begründet darauf, dass es für die Aufstellung eines Mietspiegels ein besonderes Verfahren gibt, welches die Richtigkeit der Angaben des Mietspiegels gewährt. Die besondere Legitimation wiederum beruht darauf, dass die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter in das Verfahren zur Erstellung des Mietspiegels miteingebunden werden und den erstellten Mietspiegel anerkennen (Artz in Münchener Kommentar zum BGB, zu [§ 558d BGB](#) Rn 2; Bundessozialgericht, Urteil vom 17. Dezember 2009, Aktenzeichen [B 4 AS 27/09 R](#)). Vorliegend haben weder die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter in der Stadt F. den Mietspiegelentwurf aus dem Jahr 2006 anerkannt, noch hat der Mietspiegelentwurf in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt F. als einfacher Mietspiegel eine Zustimmung gefunden. Dieses spricht dagegen diesen Mietspiegelentwurf als zuverlässige Datengrundlage zur Aufstellung eines schlüssigen Konzepts im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts anzusehen (vgl. Sozialgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 2. September 2010, Aktenzeichen [S 21 AS 375/10](#) Rn 77, zu recherchieren unter [www.juris.de](#)). Ein Mietspiegel ist nur dann eine valide Grundlage eines schlüssigen Konzepts im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts, wenn aus ihm eine "zuverlässige" (vgl. Erläuterung des Wortlauts durch den Duden, 25. Auflage 2010) bzw. eine "belastbare" (das lateinische Wort validus von dem der Begriff valide abgeleitet ist, bedeutet "kräftig", "wirksam") Aussage über die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes abzuleiten ist. Dieses kann ein gescheiterter Mietspiegelentwurf bereits grundsätzlich nicht sein, da es ersichtlich Einwände gegen die Richtigkeit des Mietspiegelentwurfes gegeben haben muss. Diese Annahme wird im Fall des Mietspiegels der Stadt F. dadurch bestätigt, dass die Stadt Frankfurt (Oder) sich in ihrem eigenen Wohnraumversorgungskonzept 2007 nicht auf die Daten aus diesem Mietspiegelentwurf beruft. So wird der Mietspiegelentwurf 2006 im Wohnraumversorgungskonzept 2007 der Stadt Frankfurt (Oder) zwar als mögliche Erkenntnisquelle genannt. Er bleibt jedoch bei der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts 2007 ausdrücklich unberücksichtigt. Im Wortlaut heißt es auf Seite 20 des Konzepts unter Punkt 2.1.4.: "Da der Entwurf des Mietspiegels 2006 der Stadt F.) durch die Stadtverordnetenversammlung nicht beschlossen wurde, können die Ergebnisse daraus nicht in die Studie eingearbeitet werden". Abgesehen von der fehlenden Validität des Mietspiegelentwurfs 2006 sind die Daten aus diesem Entwurf, welche auf Grundlage von Datenerhebungen aus den Jahren 2002 bis April 2006 beruhen, zumindest für den Zeitraum Dezember 2009 bis Mai 2010 jedenfalls veraltet. Auch ein einfacher Mietspiegel soll gemäß [§ 558 c Abs.3 BGB](#) nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Dieses müsste erst recht für einen gescheiterten Mietspiegelentwurf gelten. Da vorliegend mehr als 3 Jahre nach Abschluss des Entwurfs vergangen sind, können aus diesem bereits auf Grund seines Alters im Zeitraum Dezember 2009 bis Mai 2010 keine verlässlichen Aussagen über den Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) mehr abgeleitet werden.

Das vorzitierte Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2007 kommt ebenfalls nicht als brauchbare Erkenntnisquelle für die Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises der Kosten der Unterkunft im Sinne des [§ 22 Abs.1 SGB II](#) in Betracht. Dieses Wohnraumversorgungskonzept dient ersichtlich anderen Zielen als der Aufstellung eines schlüssigen Konzepts im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Bestimmung des abstrakt angemessenen Kaltmietpreises je m², nämlich zur langfristigen Koordinierung von Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung, also zur Abstimmung von Angebot und Nachfrage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt. Hierbei werden zwar in der Tat im erheblichen Umfang Daten von den örtlichen Wohnungsbauunternehmen erhoben und wissenschaftlich ausgewertet. Jedoch lassen auch die Ergebnisse dieser Auswertungen keine hinreichenden Schlüsse auf den abstrakt als angemessen zu bestimmenden Quadratmeterpreis in Frankfurt (Oder) zu. Das Wohnraumkonzept 2007 stellt zunächst die Durchschnittsmieten auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt fest und teilt diese in ein sehr preiswertes, preiswertes, mittleres und oberes Marktsegment auf. (Bl. 20 bis 23 des Konzepts). Hierbei wird bereits festgestellt, dass die günstigsten Wohnungen über erheblich höhere Nebenkosten verfügen als die teureren Wohnungen, so dass es bei Berücksichtigung der (warmen) Nebenkosten zu erheblichen Überschneidungen in nahezu allen Marktsegmenten komme. Darüber hinaus sei das Mietpreisniveau in Frankfurt (Oder) nicht unerheblich gestört, da es bei Umzügen, welche durch den Stadtumbau veranlasst würden, zum Abschluss von Mietverträgen mit individuellen Sonderkonditionen käme, die nicht der tatsächlichen Marktsituation entsprächen (Bl. 22). Diese Angaben aus dem Wohnraumkonzept ermöglichen es dem Gericht nicht nachzuvollziehen, ob in Frankfurt (Oder) der angemessene Quadratmeterpreis für eine Wohnung mit einfacher Ausstattung für einen alleinstehenden Hilfebedürftigen 4,00 Euro beträgt. Denn in die Berechnung der Quadratmeterpreise für sehr preiswertes Wohnen (ca. 3 Euro Grundmiete / m²) und preiswertes Wohnen (ca. 3.20 Euro - 4.00 Euro Grundmiete / m²) sind in erheblichem Umfang Drei - Zimmer - Wohnungen eingegangen, welche regelmäßig einem alleinstehenden Hilfebedürftigen auch unter der Berücksichtigung des Produkts aus Kaltmiete und angemessenen Quadratmetern nicht zur Verfügung stehen (vgl. Bl. 21f. des Wohnraumkonzepts). Bereits daher kann aus den hier dargestellten Quadratmeterpreisen kein Rückschluss auf die angemessenen Quadratmeterpreise in dem für einen alleinstehenden Hilfebedürftigen einschlägigen Wohnungssegment gezogen werden. Ein Konzept, welches nicht auf einem Mietspiegel beruht, ist nur dann schlüssig, wenn es nach Wohnungsgrößen differenziert und den Standard der in das Konzept einbezogenen Wohnungen nachvollziehbar darlegt. Hierbei hat eine Orientierung an der jeweils für die Bedarfsgemeinschaft in Betracht kommenden Wohnungsgröße zu erfolgen, um den tatsächlichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes gerecht zu werden (vgl. Landessozialgericht Rheinland - Pfalz, Urteil vom 21. April 2009, Aktenzeichen [L 3 AS 80/08](#), Rn 30 - 32, 34f., zu recherchieren unter [www.juris.de](#)). Diese würde für einen alleinstehenden Hilfebedürftigen 35 - 50 m² betragen. Dem wird das Wohnraumkonzept 2007 der Stadt Frankfurt (Oder) auf den Seiten 20 - 22 nicht gerecht. Denn es grenzt wie dargelegt weder die Quadratmeterzahl der in Betracht kommenden Wohnungen ein, noch trifft es Ausführungen zur Ausstattung der Wohnungen. Das Gleiche gilt für die Darstellungen im Wohnraumkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) auf Blatt 30 des Konzepts. Hier wird dargestellt, dass es 5838 Wohnungen gibt, die bis zu 50 m² groß sind und für insgesamt 200 Euro angemietet werden können. Diese Aussage lässt keine Rückschlüsse auf dem angemessenen Quadratmeterpreis zu. Sie ist höchstens im Rahmen der so genannten konkreten Angemessenheitsprüfung von Bedeutung, wenn es um die Frage geht, ob zu dem abstrakt angemessenen Preis auch tatsächlich Wohnungen anzumieten sind. Darüber hinaus fehlt es an Angaben zum Standard der Wohnungen. Ebenso sind die Angaben der Tabellen zum Wohnungsbestand in den einzelnen Stadtteilen von Frankfurt (Oder) auf Seite 47ff nicht verwertbar. In diesen werden zwar Preisspanne je m² abgegeben. Die Wohnungen werden ohne qm - Angabe in 1- Raum, 2 - Raum, 3-

Raum, 4 - Raum und mehr Wohnungen aufgeteilt. Darüber hinaus enthalten die Tabellen nur Angaben darüber, ob die Wohnungen saniert oder unsaniert sind. Diese Begriffe werden wiederum nicht definiert, so dass für das Gericht nicht ersichtlich ist, ab wann eine Wohnung als saniert gilt. Darüber hinaus verbleibt aus diesem Grund unklar, welche der unsanierten Wohnungen als von vornherein unzumutbar aus der Berechnung der qm - Preise herauszunehmen sind. Schließlich enthält auch die Darstellung auf Blatt 65f. des Wohnraumkonzepts keine Angaben, die einen Rückschluss auf den angemessenen Quadratmeterpreis im Segment der alleinstehenden Hilfebedürftigen (35 - 50 m²) zulässt. Hier wird nur dargestellt, dass für alle Hilfebedürftigen eine Wohnung zu 200 Euro Grundmiete zur Verfügung steht und dieses auch zukünftig der Fall sein wird, so lange an der Produktmiete festgehalten wird. Ein Umkehrschluss hieraus auf den angemessenen Quadratmeterpreis zu führen ist jedoch nicht zulässig, da er keinen Rückschluss auf die tatsächlichen Kosten pro m² zulässt. Im Übrigen schränkt das Wohnraumkonzept die vorgemachten Aussagen dahingehend ein, dass es im Jahr 2010 durchaus zu Engpässen kommen könnte. Berücksichtige man den Umstand, dass neben der Grundmiete auch die Betriebskosten den Angemessenheitskriterien der Beklagten entsprechen müssen, könne das Angebot an preiswerten Wohnungen nochmals deutlich reduziert werden (Bl. 66 des Konzepts). Zusammenfassend kann daher gesagt werden, dass sich aus dem Wohnraumkonzept keine verlässlichen Angaben zum tatsächlich angemessenen Quadratmeterpreis für einen alleinstehenden Hilfebedürftigen ableiten lassen, da es insbesondere an einer nachvollziehbaren großemäßigen Einschränkung der in Betracht gezogenen Wohnungen und an Angaben zum Standard dieser Wohnungen fehlt. Für den Zeitraum Dezember 2009 bis Mai 2010 dürften die dem Wohnraumkonzept 2007 zu Grunde liegenden Daten darüber hinaus veraltet sein, insbesondere da die W.-wirtschaft als einer der beiden Großvermieter dem Gericht gegenüber erklärt hat, in großen Teilen ihres Wohnungsbestandes seit dem Jahr 2007 Mieterhöhungen durchgeführt zu haben. Die im Vermerk der Stadt F. vom 1. April 2008 wiedergegebene Auswertung des Datenbestandes des Job-Centers Frankfurt (Oder) zur tatsächlichen Kostensituation von insgesamt 5485 Bedarfsgemeinschaften per Februar 2008 ist - unabhängig davon, dass auch diese Daten für den Zeitraum Dezember 2009 bis Mai 2010 veraltet sind - bereits vom methodischen Ansatz her kein tauglicher Ausgangspunkt zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze (Sozialgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 2. September 2010, Aktenzeichen [S 21 AS 375/10](#) Rn 80, zu recherchieren unter [www.juris.de](#)). Dieses wird von der 21. Kammer des Sozialgerichts Frankfurt (Oder) damit begründet, dass die durchschnittlichen Kosten der Unterkunft von Bedarfsgemeinschaften auch dann, wenn eine Aufgliederung der durchschnittlichen Kosten der Unterkunft nach Kostenbestandteilen (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) und nach Haushaltsgrößen erfolgt, keine Aussagen darüber zulassen, welche Kosten der Unterkunft höchstens angemessen sind. Für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze sei maßgeblich, wie viel auf dem Wohnungsmarkt des maßgeblichen Vergleichsraums (hier: Stadt Frankfurt (Oder)) für eine einfache Wohnung aufzuwenden ist. Was die anderen Bedarfsgemeinschaften für ihre Wohnungen aufwenden, könne dafür nur ein sehr ungefähres Indiz sein. Allenfalls zur summarischen Prüfung könnte man möglicherweise schätzen, dass Kosten der Unterkunft angemessen sind, soweit sie die durchschnittlichen Kosten der Unterkunft der Bedarfsgemeinschaft, die die gleiche Haushaltsgröße aufweisen, um nicht mehr als 20 % überschreiten (bei einem Einpersonenhaushalt wäre dies ausgehend von einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 3,87 EUR/m² eine Nettokaltmiete von 4,64 EUR/m² bzw. ausgehend von einer Bruttokaltmiete von 5,32 EUR/m² eine Bruttokaltmiete von 6,28 EUR/m²). Ein Ersatz für ein schlüssiges Unterkunfts-kostenkonzept könne eine solche summarische Prüfung jedoch nicht sein. Dass die durchschnittlichen Kosten der Unterkunft der Bedarfsgemeinschaften kein taugliches Mittel zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze seien, werde noch deutlicher, wenn man statt des Durchschnittes (arithmetischen Mittels) der Kosten der Unterkunft der Bedarfsgemeinschaften den etwas aussagekräftigeren Median (Zentralwert) der Kosten der Unterkunft der Bedarfsgemeinschaften heranziehe. Wenn man den Median der Kosten der Unterkunft der Bedarfsgemeinschaften als Angemessenheitsgrenze ansehen würde, lägen definitionsgemäß immer genau die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften mit ihren Kosten der Unterkunft auf oder über der Angemessenheitsgrenze, während die anderen Hälfte der Bedarfsgemeinschaften mit ihren Kosten der Unterkunft auf oder unter der Angemessenheitsgrenze läge. Zudem sei unklar, ob es sich bei der ausgewerteten Datenbestand der Beklagten um alle Bedarfsgemeinschaften oder um eine (nach welchen Grundsätzen ausgewählte?) Stichprobe handelt. Außerdem sei unklar, ob es sich bei den berücksichtigten "tatsächlichen Kosten" um die den Hilfeempfänger tatsächlich für Unterkunft und Heizung entstandenen Kosten handelt oder um die tatsächlich der Beklagten entstehenden Kosten, d. h. die bei den Hilfeempfängern berücksichtigten Kosten der Unterkunft und Heizung. Auch, ob Bedarfsgemeinschaften herausgerechnet würden, bei denen keine Kosten der Unterkunft oder keine marktüblichen Kosten der Unterkunft entstehen (z. B. Eigenheime, Wohnheime, Mieten bei Verwandten), gehe aus der Auswertung nicht hervor. Ebenfalls nicht ersichtlich sei, ob auch Antragsteller berücksichtigt würden, die z. B. wegen eines Einkommens, das den von der Beklagten errechneten Bedarf übersteige, keine Leistungen erhalten. Diesen Ausführungen schließt sich die Kammer aus eigener Überzeugung nach Überprüfung der vorliegenden Unterlagen der Beklagten an. Die Kammer ergänzt die Ausführungen der 21. Kammer dahingehend, dass eine alleinige Analyse der Kosten der Unterkunft der Bedarfsgemeinschaften auch deswegen keinen Rückschluss auf den angemessenen Mietzins zulässt, da dieses zu einem Zirkelschluss führen würde. Es verwundert nicht, dass die Auswertung der Grundmieten der Bedarfsgemeinschaften einen Wert unter 4,00 Euro pro m² ergeben hat, da die Beklagte nur eine Grundmiete von 200 Euro (50 m² x 4,00 Euro) anerkennt und bei Überschreitung dieser Grenze konsequent die von ihr gewährten Unterkunfts-kosten absenkt. Die betroffenen Personen, die zuvor in einer teureren wenn auch einfachen Wohnung gelebt hatten, waren daher gezwungen ihre Unterkunfts-kosten durch Umzug oder auf andere Weise zu senken, wollten Sie nicht den weiteren Teil der Miete durch ihren Regelsatz ausgleichen. Dieses führt zu Verzerrungen der Marktmechanismen, da die Nachfrager die den Bedarfsgemeinschaften angehören, in erster Linie nicht mehr auf die Größe oder den Standard der Wohnung sehen werden, sondern auf deren Gesamtpreis von maximal 200,00 Euro Grundmiete. Eine Analyse der Kosten der Unterkunft der Bedarfsgemeinschaften kann aus diesem Grunde die tatsächliche Marktsituation nicht hinreichend widerspiegeln.

Im Anschluss an die bereits erwähnte Rechtsprechung der 21. Kammer des Sozialgerichts Frankfurt (Oder) weist das Gericht im Übrigen darauf hin, dass auch die weiteren von der Beklagten eingereichten Unterlagen keine taugliche Basis für die Bestimmung der abstrakt angemessenen Referenzmiete bilden. Dies betrifft insbesondere die von der Beklagten vorgenommenen Erhebungen bei den Internetportalen der Wohnungswirtschaft und der Wohnbau sowie die Mitteilung der Wohnbau zu den vermarktungsfähigen und den Angemessenheitskriterien entsprechenden Wohnungen im Zeitraum 2008 bis 2009, in der Wohnungsgröße, Miethöhe und Adresse der Wohnungen nicht angegeben war. Solche Unterlagen sind zwar, soweit sie konkrete Daten enthalten, für die (im Falle der fehlenden abstrakten Angemessenheit der Kosten der Unterkunft vorzunehmende) Prüfung von Bedeutung, ob eine günstigere Unterkunfts-kostenalternative konkret vorhanden ist oder war. Sie stellen aber kein planmäßiges Vorgehen im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum dar und ermöglichen nicht die Feststellung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft (Sozialgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 2. September 2010, Aktenzeichen [S 21 AS 375/10](#) Rn 80, zu recherchieren unter [www.juris.de](#)). Dasselbe gilt im Übrigen für die vom Gericht selbständig bei der W.-wirtschaft und der W.-bau eingeholten aktuellen Unterlagen zum bereitstehenden angemessenen Wohnraum, welche das Gericht in dieses Verfahren eingeführt hat.

Dass die Beklagte über kein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Grundmiete in der Stadt Frankfurt (Oder) verfügt, wird abschließend durch die Analyse Stellungnahme des Fachamts der Stadt Frankfurt (Oder) D III/50ASW vom 22. Juli 2010 (Blatt 70ff Gerichtsakte 2487/10) nochmals deutlich. Zur Genese der von der Beklagten für angemessen gehaltenen Kaltmiete wird hier ausgeführt, dass zur Bestimmung der angemessenen Kaltmiete im Jahr 2005 mangels anderer belastbarer Erkenntnisquellen auf die Einstiegsrente für den sozialen Wohnungsbau zurückgegriffen wurde, welche damals 3,96 Euro betrug. Dieser Betrag wurde auf 4,00 Euro aufgerundet. Danach fand, insbesondere vor dem Hintergrund des den Wohnungsmarkt stark beeinflussenden Stadtumbauprozesses und fehlender Ressourcen bei der Stadt Frankfurt (Oder) keine zyklische Analyse des Wohnungsmarktes statt. Danach werden folgende Indikatoren genannt, auf Grund derer die Stadt F. im Jahr 2010 davon ausgeht, keine Analyse des Wohnungsmarktes "pro forma" durchführen zu müssen: 1. Inanspruchnahme von Belegungsrechten der Stadt für Leistungsempfänger gegenüber Vermietern. 2. Auswertung der Datenerhebung für den Mietspiegel der Stadt von 2006 für nicht preisgebundene Mietwohnungen. 3. Auswertung Datenbestand des Jobcenters Frankfurt (Oder) von Februar 2008 zu den tatsächlichen Kosten der Unterkunft der Leistungsempfänger. 4. Mitteilung der W.-wirtschaft F. GmbH zu den vermarktungsfähigen und den Angemessenheitskriterien entsprechenden Wohnungen im Zeitraum 2008 bis 2009 5. Ergebnis des Wohnraumkonzepts 2007 der Stadt F.

Warum die Punkte 2 - 5.) nicht als Indikatoren für die Feststellung des tatsächlichen Marktpreises für einfach ausgestattete Wohnungen im hier einschlägigen Segment (35 - 50 m²) geeignet sind hat das Gericht bereits dargelegt. Die unter 1.) genannte Inanspruchnahme von Belegungsrechten der Stadt ist ebenfalls nur bei der Frage der Verfügbarkeit einer Unterkunftsalternative von Bedeutung. Zur Ermittlung der angemessenen Grundmiete kann sie nicht herangezogen werden. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Stadt F. ohne belastbare Unterlagen zu dem tatsächlich angemessenen Mietpreis im Segment von 35 - 50 m² für einfache Wohnungen von einer systematischen Analyse des Frankfurter Wohnungsmarktes abgesehen hat. Dann kann der Preis von 4,00 Euro pro m² nicht auf einem schlüssigen Konzept im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts beruhen.

Die Kammer ist auch nicht in der Lage, das unschlüssige Konzept der Beklagten durch eigene Amtsermittlungen schlüssig zu machen. Eine Chance hierfür bestünde nur, wenn das Gericht für die Zeiträume Dezember 2007 bis Mai 2008 und Dezember 2009 bis Mai 2010 umfangreich Daten bei den F. Großvermietern - der Wohnungswirtschaft und der Wohnbau - erheben und diese auswerten würde. Ganz abgesehen davon, dass diese Unternehmen dem Gericht gegenüber angedeutet haben, dass sie diesbezüglich zu einer weiteren Zuarbeit auf Grund des bei ihnen anfallenden erheblichen Arbeitsumfangs nicht bereit seien, würde der hierfür notwendige Aufwand in keinem Verhältnis zu den hier im Streit stehenden Summen stehen. Darüber hinaus ist der Beklagten im Verfahren mit dem Aktenzeichen [S 21 AS 375/10](#) aufgegeben worden, ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Stadtgebiet F. ab dem Zeitraum Januar 2010 zu erstellen. Da die Beklagte somit ohnehin ein schlüssiges Konzept erstellen muss, kommt der Erstellung eines schlüssigen Konzepts durch das Gericht über dieses Verfahren hinaus kaum eine Bedeutung zu. Da die Kammer somit keine Möglichkeit hat, die abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft anhand der örtlichen Erkenntnismöglichkeiten zu ermitteln, darf sie nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts hilfsweise auf die Werte der rechten Spalte der Wohngeldtabelle zu [§ 8](#) des Wohngeldgesetzes (WoGG) in der bis 31.12.2008 geltenden Fassung (a. F.) bzw. zu [§ 12 WoGG](#) in der seit 01.01.2009 geltenden Fassung (n. F.) zurückgreifen, die zudem durch einen maßvollen Zuschlag zu erhöhen sind (vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 22. September 2009 - [B 4 AS 18/09 R](#), zu recherchieren unter www.sozialgerichtsbarkeit.de). Dieses begründet das Bundessozialgericht dadurch, dass es unabhängig vom Vorliegen eines schlüssigen Konzepts eine Angemessenheitsgrenze nach oben geben muss. Durch diese soll verhindert werden, dass extrem hohe und damit nicht nur nach Auffassung des Grundsicherungsträgers, sondern per se unangemessene Mieten durch den Steuerzahler zu finanzieren sind. Die Heranziehung der Tabellenwerte ersetzt mithin die für den Vergleichsraum und den konkreten Zeitraum festzustellende Referenzmiete nicht. Sie dient lediglich dazu, die zu übernehmenden tatsächlichen Aufwendungen zu begrenzen. Die Grenze findet sich insoweit in den Tabellenwerten zu [§ 8 WoGG](#) bzw. nunmehr [§ 12 WoGG](#). Da insoweit eine abstrakte, vom Einzelfall und den konkreten Umständen im Vergleichsraum unabhängige Begrenzung vorgenommen wird, ist auf den jeweiligen Höchstbetrag der Tabelle, also die rechte Spalte, zurückzugreifen. Ferner wird ein "Sicherheitszuschlag" zum jeweiligen Tabellenwert im Interesse des Schutzes des elementaren Bedürfnisses des Hilfebedürftigen auf Sicherung des Wohnraumes als erforderlich angesehen. Denn es kann beim Fehlen eines schlüssigen Konzepts nicht mit Sicherheit beurteilt werden, wie hoch tatsächlich die angemessene Referenzmiete war (vgl. Bundessozialgericht, Urteil vom 17. Dezember 2009, Aktenzeichen [B 4 AS 50/09 R](#) Rn 27, zu recherchieren unter www.sozialgerichtsbarkeit.de). Wie hoch dieser maßvolle Zuschlag zu sein hat, gibt das Bundessozialgericht nicht eindeutig vor. Die Mehrheit der Sozialgerichte hält einen Sicherheitszuschlag von 10% für angemessen (Sozialgericht Dresden, Urteil vom 21. Dezember 2010, Aktenzeichen [S 29 AS 6486/10](#) Rn 57f.; Sozialgericht Braunschweig, Urteil vom 09. September 2009, Aktenzeichen [S 33 AS 2716/08](#) - Rn 19; Sozialgericht Koblenz, Gerichtsbescheid vom 20. Mai 2010 - [S 16 AS 444/08](#) - zitiert nach Juris Rn. 42, alle zu recherchieren unter www.juris.de). Für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2008 sieht die Kammer dieses ebenso als gerechtfertigt an, da die Tabellenwerte damals relativ alt waren, so dass sich ein 10 % Sicherheitszuschlag rechtfertigen lässt. Anders bewertet die Kammer die Höhe des notwendigen Sicherheitszuschlages ab dem 1. Januar 2009. Das Landessozialgericht Baden - Württemberg hat in seiner Entscheidung vom 22. Juni 2010 entschieden, dass der Zuschlag gering ausfallen kann, wenn dieses auf Grund der Umstände des Einzelfalles (in diesem Fall lag die maximal angemessene Kaltmiete nach der Wohngeldtabelle in einer Kleinstadt deutlich über dem abstrakt angemessenen Wert in einer nahe gelegenen Großstadt) gerechtfertigt ist und hat nur eine maßvolle Erhöhung um 5 % vorgenommen (Landessozialgericht Baden - Württemberg, Urteil vom 22. Juni 2010, Aktenzeichen [L 13 AS 4212/08](#), zu recherchieren unter www.juris.de). Dieser Rechtsprechung folgt die Kammer. Zur Überzeugung der Kammer ist eine maßvolle Erhöhung des maximalen Tabellenwertes der Wohngeldtabelle für Frankfurt (Oder) im Jahr 2009 um 5 % als Sicherheitszuschlag ausreichend, um im Raum Frankfurt (Oder) eine Abdeckung der angemessenen Wohnraumkosten sicherzustellen. Denn die Stadt Frankfurt (Oder) war gemäß der Anlage zu [§ 1 Abs.4](#) der bis zum 31. Dezember 2008 gültigen Wohngeldverordnung (WohngeldV, BGBl. I 2001, S. 2727ff) in die Mietstufe II eingestuft, während sie gemäß der Anlage zu der ist zum 1. Abs.3 der ab dem 1. Januar 2009 gültigen WohngeldV (BGBl. I 2008, S. 2487ff) in die Mietstufe III eingestuft wurde. Da auch die Maximalbeträge der Wohngeldtabelle zu [§ 12 WoGG](#) ab dem 1. Januar 2009 deutlich höher sind als die Maximalbeträge zu [§ 8 WoGG](#) und sich im Bereich Frankfurt (Oder) bereits aus den vorgenannten Gründen zum 1. Januar 2009 eine ganz erhebliche Erhöhung zu dem bis dahin als angemessen zu betrachtenden Betrag nach der Wohngeldtabelle zu Gunsten des Klägers ergibt, sieht die Kammer im zeitnahen Bereich nach dieser Erhöhung einen moderaten Sicherheitszuschlag von 5% als zureichend an. Unter Berücksichtigung der maximal angemessenen Werte der Tabelle zu [§ 8 WoGG](#) ergibt sich für die Stadt Frankfurt (Oder) im streitigen Zeitraum Dezember 2007 bis Mai 2008 eine monatlich maximal angemessene Bruttokaltmiete von (Grundmiete + kalte Betriebskosten) von 308 Euro (280 Euro Maximalbetrag + 10%). Darüber hinaus hatte der Kläger eine Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 48,48 Euro zu leisten, von denen gemäß der mietvertraglichen Vereinbarung 39,00 Euro auf die Heizkosten und 9,48 Euro auf die Kosten der Heizenergie für die Erzeugung von Warmwasser entfielen. Da dieser Betrag bei den Vorauszahlungen nicht berücksichtigungsfähig ist, betragen die maximal von der Beklagten zu übernehmenden

Kosten der Unterkunft von 347,00 Euro als angemessen zu übernehmen waren. Hierzu ist gemäß [§ 20 SGB II](#) der Regelsatz in Höhe von damals 347,00 Euro und ein befristeter Zuschlag nach [§ 24 Abs.4 Nr.1 SGB II](#) in Höhe von monatlich 80,00 Euro zu addieren. Insgesamt beträgt der Leistungsanspruch des Klägers gegen die Beklagte im Zeitraum Dezember 2007 bis Mai 2008 somit monatlich 774,00 Euro. Unter Berücksichtigung der maximal angemessenen Werte der Tabelle zu [§ 12 WoGG](#) ergibt sich für die Stadt Frankfurt (Oder) im streitgegenständlichen Zeitraum Dezember 2009 bis Mai 2010 eine monatlich maximal angemessene Bruttokaltmiete (Grundmiete + kalte Betriebskosten) von 346,50 Euro (330 Euro als Maximalbetrag gem. Tabelle zu [§ 12 WoGG](#) + 5 %). Der Kläger hatte in diesem Zeitraum weiterhin Heizkostenvorauszahlungen in Höhe von monatlich 48,48 Euro an seinen Vermieter zu leisten. Davon entfielen 9,48 Euro auf die die Kosten der Heizenergie für die Erzeugung von Warmwasser, so dass diese herauszurechnen sind. Die verbleibenden 39,00 Euro hat die Beklagte in voller Höhe zu übernehmen. Gemäß der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts sind, wenn der Leistungsempfänger in einer Wohnung wohnt, die von der Quadratmeterzahl über den angemessenen Quadratmetern liegt, die abstrakt angemessenen Heizkosten wie folgt zu berechnen: abstrakt angemessene Quadratmeterzahl x Wert für extrem hohe Heizkosten nach dem bundesweiten Heizkostenspiegel (Bundessozialgericht, Urteil vom 2. Juli 2009, Aktenzeichen [B 14 AS 36/08 R](#) Rn 22 - 24, zu recherchieren unter www.sozialgerichtsbarkeit.de). Dieses wäre bei Berücksichtigung des aktuellsten Heizspiegels 2010 für die Vergleichswerte 2009 und des Brennstoffes Heizöl für den Kläger mindestens 50 m² x 10,10 Euro (12,10 - 2,00 Euro für Warmwasser unter der für den Kläger ungünstigsten Annahme, dass der Kläger in einem Haus mit insgesamt mehr als 1.000 m² beheizter Wohnfläche wohnt), ein jährlicher Betrag von 505,00 Euro. Dieses ergibt im Monat einen Betrag von 42,08 Euro reine Heizkosten. Die Heizkosten des Klägers sind somit angemessen und von der Beklagten zu übernehmen. Unzulässig ist es insbesondere, wenn die Beklagte auf Grund des Umstandes, dass die Wohnung des Klägers 63,22 Quadratmeter groß ist, die Heizkosten anteilig auf einen Betrag von 32,97 Euro kürzt. Dieses ist mit dem [§ 22 Abs.1 SGB II](#) und der vorgenannten Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nicht in Einklang zu bringen. Unzulässig ist es ferner, wenn sie die Vorauszahlungen des Klägers kürzt, weil dieser trotz Betriebskostenrückzahlungen die vom Vermieter angesetzten Betriebskosten nicht konsequent und schnell genug gesenkt hat. Der Kläger hat vorliegend eine Senkung der Betriebskostenvorauszahlungen, darunter auch der Heizkosten mit Hilfe einer Rechtsanwältin immerhin versucht. Dem hat der Vermieter mit Verweis darauf, dass auf Grund steigender Rohstoffpreise ein Ansteigen der Mietnebenkosten zu erwarten sei, nicht zugestimmt, so dass der Kläger weiterhin einer effektiven Mietförderung seitens des Vermieters in Höhe seiner vollen Heizkosten ausgesetzt war. Da das Argument des Vermieters plausibel ist, die Heizkostenvorauszahlungen des Klägers ohnehin moderat waren und es bei den Heizkosten nur um einen abzusenkenden Betrag von 6,03 Euro im Monat geht, hält es die Kammer für unverhältnismäßig, den Kläger de facto zu zwingen, nach Ausschöpfung der außergerichtlichen Möglichkeiten einen Prozess gegen seinen Vermieter zu führen. Dieses gilt umso mehr, als die Beklagte für den Fall, dass wenn es erneut zu einer Überzahlung bei den Heizkostenvorauszahlungen kommen sollte, dieses Geld gemäß der Norm des [§ 22 Abs.1 S.4 SGB II](#) zurückerhalten kann, wenn der Kläger weiterhin bei der Beklagten im Leistungsbezug steht. Dieses berücksichtigend ergeben sich für den Zeitraum Dezember 2009 bis Juni 2010 als angemessen zu übernehmende Kosten der Unterkunft in Höhe von monatlich 385,50 Euro (346,50 Euro Bruttokaltmiete + 39,00 Euro Heizkosten). Hinzu kommt der Regelsatz im Sinne des [§ 20 SGB II](#) in Höhe von monatlich 359,00 Euro. Davon in Abzug zu bringen ist das Einkommen des Klägers in diesem Zeitraum, welches um die Freibeträge nach [§§ 11](#) und [30 SGB II](#) bereinigt monatlich 584,92 Euro beträgt. In Bezug auf die Berechnung des bereinigten Einkommens verweist das Gericht auf die zutreffenden Ausführungen des Widerspruchsbescheids vom 9. Dezember 2009. Es verbleibt ein monatlicher Leistungsanspruch in Höhe von 159, 58 Euro. Ein höherer Leistungsanspruch als im Tenor genannt, steht dem Kläger hingegen nicht zu. Da die Aufwendungen des Klägers die für eine Person angemessene Bruttokaltmiete von 308,00 Euro im Zeitraum Dezember 2007 bis Mai 2008 bzw. 346,50 Euro im Zeitraum Dezember 2009 bis Mai 2010 übersteigen, handelt es sich um unangemessene Kosten, die von dem Grundsicherungsträger nach Ablauf von sechs Monaten gemäß [§ 22 Abs. 1 S.3 SGB II](#), grundsätzlich nicht mehr übernommen werden müssen. Voraussetzung für eine auf das gefundene Niveau der Vergleichsmiete abgesenkte Leistungsgewährung ist eine Kostensenkungsaufforderung durch den Leistungsträger und die Zumutbarkeit bzw. die Möglichkeit von Kostensenkungsmaßnahmen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 2 bzw. ab 1. August 2006 Satz 3 SGB II, ggf. auch eines Umzugs (Bundessozialgericht, Urteil vom 17. Dezember 2009, Aktenzeichen [B 4 AS 27/09 R](#), Rn 30). Da die Übernahme unangemessener Kosten der Unterkunft nach dem Wortlaut der Norm Ausnahmecharakter hat, sind an das Vorliegen einer Unzumutbarkeit oder einer Unmöglichkeit der Kostensenkung strenge Anforderungen zu stellen (Bundessozialgericht, Urteil vom 19. Februar 2009, Aktenzeichen [B 4 AS 18/09 R](#) Rn 32, zu recherchieren unter www.juris.de). Die Erstattung nicht angemessener Kosten der Unterkunft bleibt der durch sachliche Gründe begründungspflichtige Ausnahmefall und die Obliegenheit zur Kostensenkung bleibt auch bei Unmöglichkeit oder subjektiver Unzumutbarkeit bestehen; unangemessen hohe Kosten der Unterkunft werden auch bei Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit von Kostensenkungsmaßnahmen nicht zu angemessenen Kosten der Unterkunft (Bundessozialgericht, a.a.O.). Objektiv ist dem Kläger eine Kostensenkung, einschließlich eines Umzugs, zumutbar. Denn die objektive Unmöglichkeit einer Unterkunftsalternative ist nur in seltenen Ausnahmefällen zu begründen, zumal es in Deutschland derzeit keine allgemeine Wohnungsnot gibt und allenfalls in einzelnen Regionen Mangel an ausreichendem Wohnraum herrscht (BSG, Urteil vom 19. Februar 2009 - [B 4 AS 30/08 R](#), Rn 36). Dies gilt umso mehr, als die Kammer sich davon überzeugen konnte, dass in ausreichendem Maß verfügbarer Wohnraum zu dem oben genannten Betrag vorhanden war. Zum einen hat die Beklagte durch eigene Recherchen anmietbaren Wohnraum nachgewiesen, auch wenn einige der Wohnungen aus Sicht der Kammer objektiv zu klein waren. Dieses gilt insbesondere für Wohnungen unter 30m². Zum anderen hat das Gericht vom Großvermieter W.-B. die Auskunft erhalten, dass dessen 1.373 1 -Raum Wohnungen mit einer Grundfläche von 24 - 49 Quadratmetern alle zu einem Grundmietpreis von 200,00 Euro anmietbar seien. Zum 21. Oktober 2010 standen 170 Wohnungen leer und 40 Wohnungen befanden sich in der Kündigung. Keine dieser Wohnungen sei zum Rückbau vorgesehen. Die Fluktuation der Neuvermietungen sei hoch. Dieser Stand entspreche im Wesentlichen den Erfahrungen der letzten Jahre. Im Segment zwischen 50 und 58 Quadratmetern gab es nach einer weiteren Auskunft vom 2. November 2010 bei der W.-B. 110 Wohnungen mit einer Grundmiete von maximal 200 Euro. Die Mehrheit hierfür befände sich bei Würfelhäusern im Erdgeschoss oder bei P 2 - Blöcken in der fünften Etage. Auf Anforderung des Gerichts hat die Wohnbau 25 zum 22. Februar 2011 aktuelle Angebote vorgelegt, welche den Angemessenheitsanforderungen der Beklagten entsprechen, also sowohl eine übernahmefähige Grundmiete, als auch übernahmefähige Betriebskosten ausweisen. Hierbei handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 und 37 Quadratmetern. Die W.-B. wies im Weiteren darauf hin, dass ihr im Internet vorhandenes Angebot nicht ihr vollständiges Angebot sei. Oft würden viele Wohnungen vergleichbar sein. Dann würde nur eine ins Internet gestellt. Die weiteren Angebote seien bei der W.-B. nachzufragen, wo sich mehrere Mitarbeiter nur mit der Neuvermietung von Wohnungen befassen. Angesichts der Masse des freien Angebots bei der Wohnbau, welches nach deren Angabe nicht wesentlich vom Angebot der Vorjahre abweicht, geht die Kammer davon aus, dass sowohl zu den hier festgestellten Konditionen als auch zu den Konditionen der Beklagten anmietbarer Wohnraum vorhanden war, selbst wenn wahrscheinlich einige der angebotenen Wohnungen objektiv zu klein oder in einem objektiv unzumutbaren Zustand waren. Auch sonstige Gründe, die objektiv einer Kostensenkung entgegenstehen, sind nicht ersichtlich. Ferner waren dem Kläger Kostensenkungsmaßnahmen auch subjektiv möglich und zumutbar. Einem Hilfebedürftigen sind Kostensenkungsmaßnahmen subjektiv nur dann zumutbar und möglich, wenn er Kenntnis davon hat, dass ihn die Obliegenheit trifft, Kostensenkungsmaßnahmen zu ergreifen (BSG, Urteil vom 17. Dezember 2009 - [B 4 AS](#)

[19/09 R](#), zu recherchieren unter www.juris.de). Der Hilfebedürftige muss zumindest Kenntnis von der aus Sicht des Grundsicherungsträgers angemessenen Mietpreis haben, sowie wissen, dass wenn er die Kosten der Unterkunft nicht senkt, diese Kosten zukünftig nicht mehr in voller Höhe übernommen werden (Bundessozialgericht, Urteil vom 19. März 2008, Aktenzeichen B 11b AS 43/06 R, zu recherchieren unter www.juris.de). Der Hinweis allein darauf, die Unterkunftskosten seien zu hoch, reicht hingegen nicht aus, da dem angemessenen Mietpreis im Rahmen der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft eine zentrale Bedeutung zukommt (Bundessozialgericht, Urteil vom 1. Juni 2010, Aktenzeichen [B 4 AS 78/09 R](#) Rn 15, zu recherchieren unter www.juris.de). Andererseits hat das Bundessozialgericht ausgeführt, dass dem Kostensenkungshinweis im Sinne des [§ 22 Abs.1 S.3 SGB II](#) nur eine Warn- und Hinweisfunktion zukommt. Der Leistungsempfänger ist auf Grund des Kostensenkungshinweises gefordert, in einen Dialog mit dem Grundsicherungsträger einzutreten, falls er die Einschätzung des Grundsicherungsträgers zum angemessenen Mietzins nicht für richtig hält. Allein die objektive fehlerhafte Angabe zur Höhe der Referenzmiete führe daher nur dann zur subjektiven Unmöglichkeit der Kostensenkung mit einem Ausnahmefall, wenn dadurch bewirkt werde, dass der erwerbsfähige Hilfebedürftige seine Suche auf Grund der unzutreffenden Angabe in wesentlichem Umfang beschränke (Bundessozialgericht, Urteil vom 19. Februar 2009, Aktenzeichen B [4 AS 30/08](#) Rn 40, zu recherchieren unter www.juris.de). Diese Ausführungen hat das Bundessozialgericht ferner dahingehend konkretisiert, dass die subjektive Unmöglichkeit einer Kostensenkung vorliege, wenn der Grundsicherungsträger dem Hilfeempfänger zur Angemessenheit der Unterkunftskosten über die als angemessen angesehene Referenzmiete hinaus unrichtige Richtgrößen (Parameter) mitteilt und der Hilfeempfänger gerade deshalb keine angemessene Wohnung findet (Bundessozialgericht, a.a.O. Rn 38; im Anschluss daran Landessozialgericht Baden - Württemberg, Urteil vom 22. Juni 2010, Aktenzeichen [L 13 AS 4212/08](#), Rn 39, zu recherchieren unter www.juris.de). Führen die unzutreffenden Angaben des Grundsicherungsträgers dazu, dass der Hilfeempfänger mit den "falschen" Parametern oder auf dem "falschen" Wohnungsmarkt sucht und er auf Grund dessen keine Wohnung zur angegebenen Referenzmiete finden kann, bleibt der Grundsicherungsträger auf Grund des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) zur Übernahme auch zu hoher Unterkunftskosten verpflichtet, bis der Irrtum des Hilfeempfängers oder die Unmöglichkeit von Kostensenkungsmaßnahmen auf sonstige Weise beseitigt ist (Bundessozialgericht a.a.O.; Landessozialgericht Baden - Württemberg, a.a.O.). Aus Sicht der Kammer kommt als "falscher Parameter" im Sinne der oben genannten Rechtsprechung grundsätzlich auch die isolierte Angabe der maximal übernahmefähigen Grundmiete in Betracht. Zwar hat das Bundessozialgericht mit einem Urteil vom 19. März 2008 entschieden, dass die Angabe des abstrakt angemessenen Grundmietzins und die Ankündigung der beabsichtigten Kostenabsenkung als Hinweis im Sinne des [§ 22 Abs.1 S.3 SGB II](#) ausreichend sind (Bundessozialgericht, Urteil vom 19. März 2008, Aktenzeichen [B 11b AS 43/06 R](#)). Dieses war jedoch bevor das Bundessozialgericht mit seinem Urteil vom 19. Oktober 2010 klargestellt hat, dass es bei der Bewertung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nicht auf die isolierten Kosten der Grundmiete oder der isolierten Kosten der Betriebskosten ankommt (Bundessozialgericht, Urteil vom 19. Oktober 2010, Aktenzeichen [B 14 AS 2/10 R](#); so auch Bundessozialgericht, Urteil vom 19. Oktober 2010, Aktenzeichen [B 14 AS 50/10 R](#) Rn 33). Hierdurch erhöht sich die Anzahl der von der Beklagten auch nach ihren eigenen Berechnungen als abstrakt angemessen einzustufenden Wohnungen, da ein Grundmiete, die etwas über 200,00 Euro liegt, durch günstige kalte Betriebskosten ausgeglichen werden kann. Der Hinweis, dass in jedem Fall nur eine Grundmiete von 200,00 Euro bezahlt wird, ist somit potentiell irreführend und kann den Leistungsempfänger davon abhalten, eine angemessene Wohnung anzumieten. Jedoch hat dies im vorliegenden Fall zur Überzeugung der Kammer nicht kausal dazu geführt, dass der Kläger keine günstigere Wohnung angemietet, bzw. seine Bemühungen zum Finden einer Wohnung wesentlich eingeschränkt hat. Als Hilfe zur Auslegung der Frage der Wesentlichkeit des Ursachenzusammenhangs im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts hält es die Kammer im Anschluss an die Rechtsprechung der 21. Kammer des Sozialgerichts Frankfurt (Oder) für möglich, auf die auch sonst im Sozialrecht gültige Lehre der wesentlichen Bedingung zurückzugreifen (Sozialgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 2. September 2010, Aktenzeichen S 21 AS 1054/07, nicht veröffentlicht unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 2. Mai 2001, Aktenzeichen [B 2 U 16/00 R](#) und 9. Mai 2006, Aktenzeichen [B 2 U 1/05 R](#) Rn 12, zu recherchieren unter www.sozialgerichtsbarkeit.de). Danach ist eine Ursache nur dann im Sinne des Sozialrechts ursächlich und rechtserheblich, wenn sie wegen ihrer besonderen Beziehung zum Erfolg (also hier der unterbliebenen Kostensenkung) zu dessen Eintritt wesentlich mitgewirkt hat. Gab es neben dieser Ursache andere Ursachen, so bleibt die versicherte Ursache wesentlich, so lange die anderen Ursachen nicht von überragender Bedeutung waren (Sozialgericht Frankfurt (Oder), a.a.O. unter Bezugnahme auf Bundessozialgericht, Urteil vom 12. April 2005, Aktenzeichen [B 2 U 27/04 R](#) und Urteil vom 9. Mai 2006, Aktenzeichen [B 2 U 1/05 R](#) Rn 13 - 15). Der Kläger hat zwar Wohnungen gesucht. Jedoch lässt sein Vorbringen aus der Klageschrift, wie auch die vom Kläger im Klageverfahren vorgelegten Wohnungsangebote vermuten, dass der Kläger nahezu ausschließlich 2 - Raum - Wohnungen gesucht hat, um seinen Hund behalten zu können. Damit hat der Kläger das Spektrum an zur Verfügung stehenden Wohnungen jedoch selber wesentlich eingeschränkt und dieses gravierender, als dies die Einschränkung der Beklagten auf eine angemessene Grundmiete von 200,00 Euro nach sich zog, zumal wie bereits dargelegt, zur Überzeugung der Kammer freier, angemessener Wohnraum zur Anmietung zur Verfügung stand. Auch hat der Kläger kein Angebot vorgelegt, welches den Angemessenheitskriterien der Beklagten entsprochen hätte. Auch die Bruttokaltmiete des Wohnungsangebot vom 21. Januar 2008 für eine Wohnung in der Goethestraße mit einer Grundmiete von 225,00 Euro und einer Betriebskostenvorauszahlung von 68,60 Euro (Bl. 9 GA) überstieg die gemäß den Richtlinien der Beklagten insgesamt anzuerkennenden Kosten der Unterkunft von maximal 200 Euro Grundmiete + maximal 82,50 Euro Betriebskosten (50 x 1,65 Euro). Schließlich wäre ein Umzug des Klägers in eine 1 - Zimmer - Wohnung auch subjektiv zumutbar, selbst wenn dieses bedeuten würde, dass er sein bisheriges Stadtviertel verlassen und sich von seinem Hund trennen müsste. Der Umzug in ein anderes Stadtviertel ist in einer Stadt mit unter 100.000 Einwohnern zumutbar, wenn hinreichende Möglichkeiten bestehen, seine bisherigen sozialen Kontakte aufrecht zu erhalten. Dieses ist auf Grund der gut ausgebauten Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs in Frankfurt (Oder) gegeben. Der Haustierhaltung kann zur Überzeugung der Kammer bei der Frage der übernahmefähigen, durch den Steuerzahler als Zuschuss finanzierten Kosten der Unterkunft grundsätzlich keine Bedeutung zukommen, es sei denn es handelt sich um ein für den Leistungsempfänger unbedingt notwendiges Haustier, wie z.B. einen Blindenhund. Die Mehrkosten der Haustierhaltung, auch im Bereich der Kosten der Unterkunft, muss der Leistungsempfänger grundsätzlich selbst tragen.

2. Die Kostenentscheidung basiert auf [§ 193 SGG](#) und folgt dem Ergebnis der Hauptsache. Da der Kläger im ersten Zeitraum überwiegend unterlegen war, er jedoch im zweiten Zeitraum überwiegend obsiegt hat, sah das Gericht eine hälftige Kostenteilung als angemessen an.

3. Die Berufung war für beide Beteiligten von Amts wegen zuzulassen. Keiner der Beteiligten ist mit einer Summe von mehr als 750,00 Euro unterlegen. Auch ist nur ein Zeitraum von insgesamt 12 Monaten streitgegenständlich, so dass die Berufung gemäß [§ 144 Abs.1 S.1 Nr.1 und S. 2 SGG](#) der Zulassung bedurfte. Die Rechtssache hat aus mehreren Gründen grundsätzliche Bedeutung.

a. Zum einen ist es sowohl für die Beklagte als auch für eine große Anzahl von Leistungsempfängern von hohem Interesse, die Rechtsfrage, ob die 4,00 Euro / m², welche die Beklagte als Grundmiete für angemessen hält, in der Tat auf einem schlüssigen Konzept beruhen. Zwar drohen der Beklagten auf Grund der Verkürzung der Überprüfungsmöglichkeit für den Zeitraum 2007 / 2008 keine neuen

Überprüfungsanträge mehr und die Anzahl der anhängigen Verfahren wird überschaubar sein. Jedoch hat sich an der Argumentation und den Grundlagen des Konzepts der Beklagten auch in den Folgejahren nichts Wesentliches geändert, so dass eine obergerichtliche Entscheidung für eine Vielzahl von Verfahren Klärung bringen dürfte.

b. Die Frage nach welchen Kriterien und Maßstäben die Höhe des "(Sicherheits-) Zuschlages" in den Fällen festzulegen ist, in denen das Gericht mangels schlüssigen Konzeptes des Grundsicherungsträgers zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten gem [§ 22 SGB II](#) und mangels anderer Erkenntnismöglichkeiten auf die Tabellenwerte aus [§ 8 WoGG](#) 2 aF bzw [§ 12 WoGG](#) nF zurückgreift, ist ebenso von grundsätzlicher Bedeutung und derzeit beim BSG unter dem Aktenzeichen [B 4 AS 16/11 R](#) in Revision anhängig.

c. Von Interesse ist weiterhin die obergerichtliche Klärung der Rechtsfrage, wann ein fehlerhafter Kostensenkungshinweis im Sinne der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts kausal für die nicht erfolgte Reduzierung der Kosten der Unterkunft ist.

Rechtskraft

Aus

Login

BRB

Saved

2011-11-21