

## L 4 AS 615/12

Land  
Rheinland-Pfalz  
Sozialgericht  
LSG Rheinland-Pfalz  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende  
Abteilung

4  
1. Instanz  
SG Speyer (RPF)

Aktenzeichen  
S 1 AS 710/11

Datum  
05.09.2012

2. Instanz  
LSG Rheinland-Pfalz  
Aktenzeichen

L 4 AS 615/12  
Datum

19.03.2014  
3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen

-  
Datum

-  
Kategorie  
Urteil

Leitsätze

1. Ein qualifizierter Mietspiegel kann die Grundlage für ein schlüssiges Konzept bieten, wobei der Größenbereich der Wohnung nicht zu zweit gefasst und der gesamte Vergleichsraum abgebildet sein müssen.
2. Die vorherige Festlegung einer Mietpreisobergrenze und deren nachträgliche Legitimation durch die Heranziehung einzelner Felder des Mietspiegels oder bestimmter Mietspiegeldaten genügt den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept nicht.
3. Ein schlüssiges Konzept erfordert die rechnerische Herleitung der Mietpreisobergrenze aus Mietspiegeldaten anhand vorher beschriebener nachvollziehbarer Kriterien.

1. Auf die Berufung des Klägers werden das Urteil des Sozialgerichts Speyer vom 05.09.2012 sowie die Bescheide des Beklagten vom 06.12.2010 und 16.12.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 08.04.2011 abgeändert und der Beklagte verurteilt, höhere Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung für die Zeit vom 15.11.2010 bis 30.04.2011 ausgehend von einem angemessenen Nettopreis von 5,37 EUR/qm Kaltmiete und einer anteilig auf den Kläger entfallenden Wohnungsgröße von 30 qm (d.h. einer Wohnfläche von 60 qm für die Bedarfsgemeinschaft des Klägers) zu zahlen. Die weitergehende Berufung des Klägers wird zurückgewiesen.

2. Die Berufung des Beklagten wird zurückgewiesen.

Von seinen außergerichtlichen Kosten beider Rechtszüge sind dem Kläger 71 v.H. zu erstatten.

3. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten darüber, ob dem Kläger über die ihm anteilig bereits gewährten Unterkunftskosten hinaus weitere Kosten für Unterkunft für den Zeitraum vom 15.11.2010 bis zum 30.04.2011 zustehen.

Der im August 1959 geborene Kläger ist freischaffender Künstler und lebt zusammen mit seiner Lebensgefährtin, Frau H G, die als freiberufliche Kommunikationstrainerin tätig ist, in einer Bedarfsgemeinschaft.

Am 15.11.2010 bezogen der Kläger und Frau G eine 3-Zimmer-Wohnung von 86 qm Größe am G platz 12 in L Die Kaltmiete beträgt 475,00 EUR, für ("kalte") Nebenkosten gehen die Beteiligten übereinstimmend von einem Betrag in Höhe von 61,48 EUR monatlich für den streitgegenständlichen Zeitraum aus. Für die ursprüngliche, kleinere Wohnung in K wurde nach Angaben des Klägers die Kaltmiete in Höhe von 365,00 EUR vom vormaligen Leistungsträger in voller Höhe gewährt. Der Umzug von K nach L erfolgte ohne Zustimmung des Beklagten.

Auf Antrag vom 15.11.2010 bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 06.12.2010 der Bedarfsgemeinschaft des Klägers für den Zeitraum vom 15.11.2010 bis 30.11.2010 einen monatlichen Gesamtbetrag in Höhe von 537,33 EUR (je 172,37 EUR zur Sicherung des Lebensunterhalts und 96,39 EUR an Kosten für Unterkunft und Heizung) sowie für den Zeitraum vom 01.12.2010 bis 30.04.2011 monatliche Beträge in Höhe von 1.007,48 EUR (jeweils 323,00 EUR zur Sicherung des Lebensunterhalts und jeweils 180,74 EUR an Kosten für Unterkunft und Heizung). Nachdem die Höhe der Vorauszahlungen für Gas bekannt wurde, gewährte der Beklagte durch Änderungsbescheid vom 16.12.2010 zusätzliche Heizkosten in voller, tatsächlich anfallender Höhe.

Am 17.12.2010 legte der Kläger Widerspruch ein und verwies zur Begründung darauf, dass lediglich von einer Kaltmiete in Höhe von 300,-- EUR ausgegangen werde, obwohl diese gemäß Mietvertrag 475,00 EUR betrage.

Durch Widerspruchsbescheid vom 08.06.2011 wies der Beklagte den Widerspruch des Klägers als unbegründet zurück, da der Umzug in die jetzige Mietwohnung ohne Zustimmung erfolgte und weder erforderlich noch notwendig gewesen sei.

Am 29.04.2011 hat der Kläger beim Sozialgericht Speyer (SG) Klage erhoben und zur Begründung ausgeführt, ein Umzug von K nach L im November 2010 sei nach vorheriger Rücksprache mit der für seinen früheren Wohnort zuständigen ARGE G erfolgt und notwendig gewesen, um die selbständigen Tätigkeiten des Klägers und von Frau G vorzubringen. Für Frau G hätten sich im Raum K /Südpfalz als freiberuflich tätige Kommunikationstrainerin keine Entwicklungstätigkeiten ergeben. Der Sachbearbeiter der ARGE K habe Frau G bestätigt, dass sich ihr im Raum L bessere berufliche Chancen bieten würden. Im Rahmen der freiberuflichen Tätigkeit von Frau G sei eine 3-Zimmer-Wohnung erforderlich geworden. Sie benötige ein zusätzliches Arbeitszimmer, um ihr Trainingsmaterial, das viel Platz benötige, ungestört vorbereiten

zu können. Im gemeinsam genutzten Wohn- und Schlafzimmer bzw. der Küche könne sie diese Art von Arbeiten nicht durchführen. Die Kosten des zusätzlichen Raums könne Frau G auch nicht im Rahmen einer Steuerklärung absetzen, da sie sich im Leistungsbezug nach SGB II befinde. Vor einem Umzug habe man die Anmietung eines zusätzlichen Büros in Erwägung gezogen, jedoch hätten die Kosten hierfür bei Weitem die derzeitigen Kosten für das zusätzliche Zimmer überschritten. Zudem bezweifle der Kläger, dass ausreichend Wohnungen im Bereich L zu dem vom Beklagten benannten Quadratmeterpreis verfügbar seien. Auch habe er vor dem Umzug bei Wohnungsbaugesellschaften, Maklern, Privatanzeigen sowie Internetportalen vergeblich wegen freier Wohnungen angefragt. Letztlich sei stets nach einem Einkommensnachweis gefragt worden. Nach den Richtlinien der Wohnungsbaugesellschaften würden im Übrigen nur Bewerber aufgenommen, welche bereits seit einem Jahr in L wohnen, bzw. über ein geregeltes Einkommen verfügen würden. Aus seiner Sicht seien zumindest die zuletzt übernommenen Kosten in Höhe der Kaltmiete der Wohnung in K von 365,00 EUR zu übernehmen. Ergänzend hat der Kläger Ausführungen der Firma + -M m zum Mietspiegel der Stadt L sowie eine Tabelle des Empirica-Instituts zum grundsicherungsrelevanten Mietspiegel für L vorgelegt.

Der Beklagte ist der Klage entgegengetreten und hat vorgetragen, entgegen der Darstellungen des Klägers sei ausreichender Wohnraum zu erhalten. Bezüglich der vom Kläger eingereichten Unterlagen hat er auf eine Stellungnahme der Stadt L vom 15.11.2011 verwiesen, wonach die Daten von + -M m belegen würden, dass mindestens 5 v.H. der ausgewerteten Mietangebote im "angemessenen Rahmen" liegen würden. Das Blatt "Grundsicherungsrelevante Mietspiegel" vom www.empirica-institut.de gebe nicht an, wie viele Mietangebote in welchem Zeitraum ausgewertet worden seien. In den vom Beklagten übersandten Erläuterungen zur Kaltmiet-Obergrenze der Stadt L (Abteilung Grundsatzwesen) vom 15.11.2011 ist angegeben, die L er Richtlinie zu [§ 22 SGB II](#) basiere bei der Festlegung des angemessenen Oberwertes von 5,00 EUR/qm auf dem Mietspiegel der Stadt L vom 15.11.2010. Basis hierfür sei eine repräsentative Erhebung im Mai 2010 im gesamten L er Mietwohnungsbestand gewesen. Die Erhebung und Aufbereitung der Daten sei durch die Stadtverwaltung L, Bereich Stadtentwicklung, Statistikstelle, erfolgt. Der Mietspiegel erfülle die Kriterien eines qualifizierten Mietspiegels gemäß [§ 558d BGB](#) und werde von den beteiligten Interessensvertretern anerkannt. Insgesamt seien 1.200 Erhebungsbögen erfasst und verarbeitet worden. Die Besetzungszahlen in den einzelnen Mietspiegelfeldern würden im statistisch als gesichert zu betrachtenden Bereich liegen, sodass die Ergebnisse repräsentativ seien. Bei der Betrachtung der Mietspiegeldaten wäre es zu kurz gegriffen, lediglich auf Wohnungen mit einfacher oder mittlerer Ausstattung zu verweisen, weil die Wohnungsausstattung mit Bad oder Dusche zum normalen Leben gehöre und Etagen-/Sammelheizungen mittlerweile soweit verbreitet seien, dass nicht ausschließlich auf Wohnungen mit Einzelofenheizung verwiesen werden könne. Maßgeblich seien daher auch die Bandbreiten der ortsüblichen Vergleichsmieten in den unteren Bewertungsklassen für Wohnungen mit guter Ausstattung. Die Angemessenheitsgrenze von 5,00 EUR/qm werde in allen Bauperioden bis 1982 eingehalten, wenn die Wohnungen in den unteren Bewertungsklassen lägen. Auffallend sei, dass nur die Bandbreiten der Bauperioden ab 1983 über 5,00 EUR/qm lägen würden.

Am 03.05.2011 hat der Kläger beim SG einen Eilantrag mit dem Ziel gestellt, den Beklagten im Wege der einstweiligen Anordnung zu verpflichten, die tatsächlich anfallenden Kosten für Unterkunft und Heizung für die Zeit ab dem 15.04.2010 zu übernehmen. Diesen Antrag hat das SG mit Beschluss vom 21.06.2011 (Az.: S 19 AS 720/11 ER) abgelehnt und zur Begründung ausgeführt, für den Zeitraum vor Antragstellung fehle es bereits an einem Anordnungsgrund, da die Nichtgewährung von Leistungen in der Vergangenheit nicht in der Gegenwart fortwirke. Für die Zeit ab Antragstellung könne der Kläger nach gebotener summarischer Prüfung keine höhere Leistung für Unterkunft und Heizung beanspruchen. Der Beklagte habe bei der Leistungsbemessung zu Recht nur einen übernahmefähigen Kaltmietzins in Höhe von 300,00 EUR in Ansatz gebracht. Unter Beachtung der vom Bundessozialgericht - BSG - aufgestellten Grundsätze stelle nach dem Beschluss des 3. Senats des Landessozialgerichts Rheinland-Pfalz - LSG - vom 07.02.2011 (Az.: L 3 AS 640/10 B ER) in einem anderen Verfahren der qualifizierte Mietspiegel der Stadt L eine geeignete Grundlage für die Ermittlung der angemessenen Quadratmeterkaltmiete dar, der den vom Beklagten in Ansatz gebrachten Betrag von 5.00 EUR/qm trage.

Nachdem das SG dem Beklagten aufgegeben hatte, im Einzelnen darzulegen, auf welchen Datengrundlagen die vorliegend zugrunde gelegten Richtlinien (Kosten der Unterkunft, Stand: 2/09), beruhen würden, hat der Beklagte mit Schriftsatz vom 25.05.2012 Tabellen zu Mietspiegeldaten übersandt. Danach ergibt sich für Mietspiegeleinheiten von 40 bis 60 qm bei guter Ausstattung für die Bauperiode vor 1949 ein Mittelwert von 5,3334 EUR bei insgesamt 32 Einheiten, ein Mittelwert von 5,3773 EUR für die Bauperiode von 1949 bis 1960 bei 116 verzeichneten Einheiten, ein Mittelwert von 5,2071 EUR für die Bauperiode von 1961 bis 1971 bei insgesamt 59 berücksichtigten Einheiten, ein Mittelwert von 6,1650 EUR für die Bauperiode von 1972 bis 1982 bei verzeichneten 6 Einheiten, ein Mittelwert von 6,7767 EUR, bei Bauperioden von 1983 bis 1993, wobei insgesamt 3 Einheiten berücksichtigt wurden und ein Mittelwert von 6,5110 EUR für Bauperioden ab 1994 bei insgesamt 10 berücksichtigten Einheiten.

In der mündlichen Verhandlung des SG am 05.09.2012 hat der Kläger erklärt, dass im fraglichen Zeitpunkt "sowohl die warmen als auch die kalten Nebenkosten" vom Beklagten in tatsächlicher Höhe übernommen worden und daher nicht streitgegenständlich seien. Der Beklagtenvertreter hat erklärt, er sehe sich nicht in der Lage, zu den Fragen des Gerichts bezüglich der Grundlagen der Richtlinie Kosten der Unterkunft sowie zum qualifizierten Mietspiegel der Stadt L, Stand April 2010, Ausführungen zu machen.

Durch Urteil vom 05.09.2012 hat das SG die Bescheide des Beklagten vom 06.12.2010 und 16.12.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 08.04.2011 abgeändert und den Beklagten verurteilt, für die Zeit vom 15.11.2010 bis 30.04.2011 dem Kläger anteilig höhere Kosten der Unterkunft unter Zugrundelegung eines angemessenen Quadratmeterpreises von 5,25 EUR zu gewähren. Die weitergehende Klage hat das SG abgewiesen. Zur Begründung hat das SG dargelegt, ausgehend von den Vorgaben des BSG und den in Rheinland-Pfalz geltenden Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ergebe sich im Fall der Bedarfsgemeinschaft des Klägers eine angemessene Wohnfläche von 60 qm für einen 2-Personen-Haushalt. Der weitere Raumbedarf der Frau G sei auf deren selbständige Tätigkeit zurückzuführen und im Rahmen der angemessenen Wohnungsgröße nicht berücksichtigungsfähig. Maßgeblicher Vergleichsraum für die Beurteilung der Angemessenheit sei das gesamte Stadtgebiet der Stadt L. Ausgehend hiervon beruhe die Festlegung der Mietobergrenze durch den Beklagten für den streitigen Zeitraum nicht auf einem schlüssigen Konzept zur Bestimmung der angemessenen Unterkunfts-kosten. Dies folge bereits daraus, dass die Richtlinien des Klägers für Kosten der Unterkunft und Heizung, Stand Februar 2009, zugrunde gelegt worden seien, die sich am qualifizierten Mietspiegel der Stadt L orientierten, aber bereits ein neuer qualifizierter Mietspiegel der Stadt L, Stand April 2010, vorliege. Daher sei zu prüfen, ob der vom Beklagten festgelegte Wert für die Netto-Kaltmiete anhand des qualifizierten Mietspiegels nach dem Stand April 2010 zu verifizieren und ggf. die Mietobergrenze abweichend festzulegen sei. Der Mietspiegel der Stadt L 2010 sei ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des [§ 558g BGB](#), da es sich um eine repräsentative und valide Datenerhebung handele, die auch im Rahmen der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunft als ausreichend anzusehen sei. Bei der Auswertung des qualifizierten Mietspiegels sei nur auf Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen zwischen 40 und 120 qm mit guter Ausstattung abzustellen. Innerhalb dieser Tabelle werde nach Bauperioden unterschieden. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise lägen zwischen 5,02 und 6,59 EUR. Im unteren Preissegment der durchschnittlichen Monatsmieten lägen die Bauperioden von 1949 bis 1960, 1961 bis 1971 und 1972 bis 1982. Die durchschnittliche Miete für diese Bauperioden betrage 5,02 EUR, 5,18 EUR und 5,37 EUR. Aufgrund der Datengrundlage, die der Beklagte bezüglich der Mietspiegeldaten 2010 für Wohnflächen

von 40 bis 60 qm zur Verfügung gestellt habe, ergebe sich, dass der Festlegung des Durchschnittsmietpreises für die Bauperiode 1949 bis 1960 116 Wohnungen, der Durchschnittsmiete für die Bauperiode 1961 bis 1971 59 Wohnungen und für die Bauperiode 1972 bis 1982 6 Wohnungen zugrunde gelegen hätten. Hieraus errechne sich ein gewichteter angemessener Quadratmeterpreis von 5,25 EUR. Bei einer angemessenen Größe von 60 qm ergebe sich somit im streitigen Zeitraum eine angemessene Netto-Kaltmiete in Höhe von 315,00 EUR, wovon dem Kläger anteilig die Hälfte als Anspruch zustehe. Der Bedarfsgemeinschaft sei es auch möglich gewesen, zu dem ermittelten Quadratmeterpreis von 5,25 EUR eine Wohnung von angemessenem Wohnungsstandard tatsächlich anzumieten, da ein qualifizierter Mietspiegel vorliege und davon ausgegangen werden könne, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu diesem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis im örtlichen Vergleichsraum gebe.

Gegen das ihm am 18.10.2012 zugestellte Urteil hat der Kläger am 12.11.2012 Berufung eingelegt und zur Begründung angegeben, aus der Mietspiegelerhebung 2010 – Stand 29.09.2010 – ergäben sich aus den gültigen Datensätzen für Wohnungen mit guter Ausstattung und einer Größe von 40 bis 60 qm, Mittelwerte von 5,33 EUR (Bauperiode vor 1949), 5,38 EUR (Bauperiode 1949 bis 1960), 5,21 EUR (Bauperiode 1961 bis 1971), 6,17 EUR (Bauperiode 1972 bis 1982), 6,78 EUR (Bauperiode 1983 bis 1993) und 6,51 EUR (Bauperiode 1994 u. später). Aus diesen Mittelwerten folge ein gesamter Mittelwert von 5,90 EUR/qm. Die Behauptung, die Mietspiegeldaten 2010 würden eine Angemessenheit von 5,00 EUR/qm als angemessen bestätigen, sei daher nicht nachzuvollziehen. Aus der Übersicht der als angemessen anzusehenden Grundmieten ergebe sich in Frankfurt a.M. für eine Wohnungsgröße von 60 qm für Wohnungen von 1919 bis 1957 ein Mittelwert von 455,00 EUR, d.h., 7,58 EUR/qm. Daher sei es unter keinen Umständen auch nur theoretisch möglich, eine angemessene Wohnung zu einem Quadratmeterpreis von 5,00 EUR zu mieten. Zudem habe der Kläger dezidiert nachgewiesen, dass die vom Beklagten angegebenen, angeblich freien angemessenen Wohnungen zum überwiegenden Teil schon vermietet gewesen seien, sich in Abbruchhäusern befunden oder zum Teil kaputte Fenster gehabt hätten oder Angebote gewesen seien, für die schon zum Teil ein Jahr lang ein neuer Mietvertrag bestanden habe. Nach seiner Recherche sei nahezu keine der vom Beklagten genannten Wohnungen überhaupt noch verfügbar gewesen. Die vom Beklagten übersandten Schaubilder über angeblich angemessene Angebote aus verschiedenen Quellen würden zudem nur den Preis, die Quadratmeterzahl und die Anzahl der Zimmer angeben, nicht aber die eigentlich wichtigen und überprüfbaren Fakten, wie etwa Telefonnummern u.ä., sodass es nicht möglich sei, die Angebote auf Authentizität zu überprüfen. Abgesehen davon würde ein Großteil der genannten Wohnungen sich in einem Quadratmeterbereich bewegen, der von vornerein für die streitige 2-Zimmer-Wohnung des Klägers weg falle.

Am 14.11.2012 hat auch der Beklagte gegen das ihm am 19.10.2012 zugestellte Urteil Berufung eingelegt und zur Begründung auf eine Stellungnahme der Stadt L vom 07.12.2012 verwiesen. Danach beruhe das unverändert gebliebene schlüssige Konzept vom 2009 auf den vorhergehenden Mietspiegeldaten und den langjährigen Daten der Mietmarktbeobachtung. Die Mietspiegeldaten 2010 hätten "klar bestätigt, dass 5,00 EUR/qm (noch) angemessen" seien, "wie in den Jahren zuvor". Deshalb sei das schlüssige Konzept nach der Veröffentlichung des Mietspiegels 2010 unverändert bestehen geblieben. Da der Gesamtdurchschnitt des Mietspiegels 2010 bei 5,33 EUR/qm liege, habe das SG den (Teil) Durchschnittspreis vom 5,37 EUR/qm der Bauperiode 1949 bis 1960 unzutreffend als "unteres Preissegment" interpretiert. Zudem habe die Gewichtung der drei unzutreffend ausgewählten Durchschnittswerte auf einem Missverständnis basiert. Das SG habe bei der Berechnung der Durchschnittsmieten aufgrund der übermittelten Datensätze übersehen, dass es sich dabei um eine Auswahl der Wohnungsgrößen von 40 bis 60 qm handele. Da die Durchschnittswerte aus allen Datensätzen sämtlicher Wohnungsgrößen errechnet worden seien, sei eine Gewichtung anhand der ausgewählten Teilmenge nicht sachgerecht. Das schlüssige Konzept stütze sich "im streitigen Zeitraum also unwiderlegt auf die Tatsache, dass die Angemessenheitsgrenze von 5,00 EUR/qm in allen Bauperioden eingehalten werde", soweit die Wohnung in den unteren Bewertungsklassen liege. In jeder vierten L er Wohnung der vom SG gewählten Größenordnung (40 bis 60 qm) könnte die Kaltmiete grundsätzlich als unproblematisch angemessener Bedarf übernommen werden. Die Obergrenze sei auch im Hinblick auf die Durchschnittsmiete gerechtfertigt, weil die angemessene Kaltmietgrenze von 5,00 EUR/qm lediglich 6,2 % unter der Durchschnittsmiete des Mietspiegels 2010 liege.

Die vom Kläger vorgenommene Gewichtung der Datensätze, die sich auf Wohnungen mit guter Ausstattung zwischen 40 und 60 qm Größe beziehen, sei nicht schlüssig. Bei dieser Betrachtung werde die Produkttheorie des BSG ignoriert, und es sei nicht nachvollziehbar, warum ein Mittelwert von drei Wohnungen (1983 bis 1993) ebenso viel Gewicht haben sollte, wie ein Mittelwert aus 116 Wohnungen (1949 bis 1960). Der vom Kläger beantragte Quadratmeterwert von 5,52 EUR könne weder aus seiner eigenen Berechnung noch aus sonstigen Quellen nachvollzogen werden. Der vom Kläger herangezogene Vergleich zum Mietwohnungsmarkt in Frankfurt am Main sei mangels Vergleichbarkeit nicht möglich. Der Kläger habe nicht nachgewiesen, dass die vom Beklagten genannten Wohnungen zum überwiegenden Teil schon vermietet gewesen seien, sich in Abbruchhäusern befinden und zum Teil kaputte Fenster hätten. Bei den nachträglichen Recherchen des Klägers zu den auszugsweise dargestellten Mietangeboten müsse beachtet werden, dass der Kläger bei seinen telefonischen Nachfragen nicht ernsthaft habe damit rechnen können, im Nachhinein verwertbare Auskünfte zu erhalten. Es sei nicht von der Hand zu weisen, dass die Mieter zurückhaltend oder ausweichend reagieren könnten, wenn sich jemand nachträglich über ein Mietobjekt erkundige. Für Gesprächspartner sei es schnell erkennbar geworden, dass der Kläger Angaben nachfrage, die sein Klagebegehren stützen sollten. Es könne naheliegend sein, dem Anrufer seine offensichtlich vorhandenen Vorurteile zu bestätigen, um das Gespräch zügig und unverbindlich zu beenden. Die vorgetragenen Recherchezitate seien als Nachweise weder tragfähig noch repräsentativ. Die Behauptung des Klägers, es sei unter keinen Umständen auch nur theoretisch möglich, eine angemessene Wohnung zu einem Quadratmeter-Preis von 5,00 EUR zu mieten, sei "somit für den streitgegenständlichen Zeitraum unzutreffend".

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Speyer vom 05.09.2012 sowie die Bescheide des Beklagten vom 06.12.2010 und 16.12.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 08.04.2011 teilweise abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, ihm über die bereits gewährten Unterkunftskosten hinaus weitere Unterkunftskosten für den Bewilligungszeitraum vom 15.11.2010 bis 30.04.2011 unter Zugrundelegung eines angemessenen Quadratmeterpreises von 5,52 EUR zu gewähren und die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Sozialgerichts Speyer vom 05.09.2012 zurückzuweisen.

Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Speyer vom 05.09.2012 aufzuheben und die Klage abzuweisen sowie die Berufung des Klägers zurückzuweisen.

Der Senat hat den Beklagten u.a. darauf hingewiesen, dass die Behauptung, die Angemessenheitsgrenze von 5,00 EUR/qm sei in allen Bauperioden bis 1992 eingehalten, nicht schlüssig und nachvollziehbar belegt sei. Keinesfalls sei es so, dass ein Betrag ohne substantiierte und nachvollziehbare Begründung zur "Tatsache" erklärt werden könne und diese dann seitens des Klägers zu widerlegen sei. Der vom Beklagten zu eigen gemachte Vortrag der Stadt L, die L er Richtlinie zu § 22 SGB II basiere bei der Festlegung des angemessenen Oberwerts von 5,00 EUR/qm auf dem qualifizierten Mietspiegel 2010, werde nicht belegt. Konkretes Datenmaterial hierzu fehle, ebenso die Angaben, auf welche Weise "untere Bewertungsklassen" zu bestimmen sein sollen und wie viele Wohnungen diese Angaben konkret erfüllen würden. Es werde auch nicht dargelegt, wie die Festlegung des angemessenen Oberwerts von 5,00 EUR/qm rechnerisch erfolgt ist. Nach

vorläufiger Einschätzung des Senats würden die bisherigen Ausführungen des Beklagten den Anforderungen an ein "schlüssiges Konzept" kaum gerecht werden. Abgesehen davon, dass eine nachvollziehbare Überprüfung des Datenmaterials durch den Beklagten nicht dargelegt sei und abgesehen von der Frage, ob die für Wohnungsgrößen von 40 bis 120 qm ermittelten Mieten heranzuziehen seien, da größere Wohnungen unter Umständen geringere Quadratmeterpreise aufweisen würden, als Wohnungen der vorliegend relevanten Größe von bis zu 60 qm, lägen die auf Seite 20 des Mietspiegels dargelegten Durchschnittswerte sämtlich über 5,00 EUR/qm.

Der Beklagte hat ergänzend ein umfangreiches Konvolut

von Mietangeboten aus der Zeit von März 2010 bis April 2011 aus Printmedien sowie entsprechende Ausdrucke aus Internetangeboten vorgelegt und hierzu ausgeführt, bei den Angebotsnachweisen handele es sich um stichprobenartige Auszüge aus verschiedenen Angebotsquellen. Die Daten würden nicht den gesamten Wohnungsmarkt lückenlos abbilden, je nach personellen Ressourcen seien monatsweise mehr oder weniger Daten erfasst. Weiterhin hat der Beklagte eine ergänzende Stellungnahme der Stadt Ludwigshafen (Abt. Grundsatzwesen) vom 14.03.2014 vorgelegt, wonach bei 274 mietspiegelrelevanten Datensätzen von Wohnungen der Wohnungsgrößen 40 bis 60 qm ein Viertel der Wohnungen im angemessenen Quadratmeterpreis liege. Die angemessene Kaltmietgrenze von 5,00 EUR/qm liege lediglich 6,2 v.H. unter der Durchschnittsmiete 2010. Im Hinblick auf die "ortsübliche Vergleichsmiete" sei festzuhalten, dass der Richtwert von 5,00 EUR/qm innerhalb der Bandbreiten in den Baualtersklassen bis 1982 liege. Die grundlegende Betrachtung, dass zur Existenzsicherung des Wohnungsbedürfnisses auf die Baualtersklassen bis 1982 abgestellt werde, sei nicht zu beanstanden, weil in allen Stadtteilen ein hinreichend großer Baubestand in diesen Altersklassen vorhanden sei, der die Verhältnisse der Allgemeinbevölkerung sachgerecht abbilde. Nach Auswertung der Datensätze der Mietspiegelerhebung 2010 liege der Mittelwert in den Kategorien bis 80 qm knapp über dem Median. Die Aussagekraft des Median sei deutlich geeigneter als die Verwendung von Durchschnittswerten. Da die existenzsichernde Leistung des SGB II nicht dahingehend konzipiert worden sei, dass sie die Lebenshaltungskosten der Hälfte der Bevölkerung abdecke, sei zu überlegen, ob z.B. ein Quintil, ein Quartil oder ein Terzil als Referenzgruppe dienlich sein könne. Die Datenlage zu 25 v.H., 30 v.H. und 33 v.H.-Quantil lasse erkennen, dass die Kaltmietobergrenzen 2010 höher als sämtlichen Werte gewesen seien. Die bestehenden Richtwerte hätten bei allen Daten der Baujahre bis einschließlich 2010 keine Veranlassung geboten, die Kaltmietobergrenzen anzuheben. Für künftige Beurteilungen erscheine es aufgrund der Datenlage vertretbar, im Rahmen des Ludwigshafener Konzepts nicht auf das Quintil, sondern auf das Terzil abzustellen. Solange die Mietobergrenzen ein Drittel aller Wohnungen älterer Baujahre in der jeweiligen Größenklasse abdecke, sei die Angemessenheit der Mietobergrenzen "ausreichend schlüssig nachvollziehbar".

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf den Inhalt der Prozessakte, den Inhalt der beigezogenen Akte des Sozialgerichts Speyer bezüglich des Antrags auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes (Az.: S 19 AS 120/11 ER) sowie den Inhalt der den Kläger betreffenden Verwaltungsakte des Beklagten (Az.: 52302BG0033985) verwiesen. Er war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung des Beklagten ist nicht begründet und die des Klägers ist teilweise begründet, da dem Kläger für den streitgegenständlichen Bewilligungszeitraum vom 15.11.2010 bis 30.04.2011 anteilig höhere Kosten der Unterkunft unter Zugrundelegung eines angemessenen Quadratmeterpreises von 5,37 EUR zu gewähren sind.

Streitig sind im vorliegenden Fall alleine Leistungen für Unterkunft und Heizung nach [§ 22 SGB II](#). Bei diesen Leistungen handelt es sich um eine abtrennbare Verfügung des Gesamtbescheids, ohne dass eine weitere Aufspaltung in die Leistungen für Unterkunft und Heizung rechtlich möglich ist (ständige Rspr., vgl. z.B. BSG, Urteil vom 10.09.2013 - [B 4 AS 4/13 R](#), juris Rn. 10 m.w.N.). Streitig sind zudem nur Leistungen für den Bewilligungszeitraum vom 15.11.2010 bis zum 30.04.2011. Auch insofern beansprucht der Kläger nicht die Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts-kosten, sondern hat sein Begehren auf höhere Leistungen mit einer zahlenmäßigen Begrenzung auf einen Quadratmeterpreis von 5,52 EUR Kaltmiete begrenzt. Die Höhe der Nebenkosten und Kosten der Heizung sind im Übrigen zwischen den Beteiligten unstreitig, da sie in tatsächlicher Höhe vom Beklagten übernommen wurden. Da der Senat keinen Anlass sieht, an deren Höhe zu zweifeln, hält er weitere Überprüfungen des Bescheids im Hinblick auf diese Aufwendungen nicht für erforderlich. Zudem ist der Kläger insofern nicht beschwert. Ausweislich der Niederschrift über die mündliche Verhandlung des SG am 05.09.2012 sind allein die Bescheide des Beklagten vom 06.12.2010 und 16.12.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 08.04.2011 streitgegenständlich; der Abänderungsbescheid vom 26.04.2010 und der Widerspruchsbescheid vom 07.10.2011 sollen nach ausdrücklicher Erklärung des Klägers nicht Gegenstand des Verfahrens sein.

Der Bescheid des Beklagten vom 06.12.2010 sowie der Änderungsbescheid vom 16.12.2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 08.04.2011 sind teilweise rechtswidrig, soweit darin die Kosten der Unterkunft für den Kläger anteilig unter Zugrundelegung eines angemessenen Quadratmeterpreises von 5,00 EUR (Kaltmiete ohne Nebenkosten) gewährt wurden.

Rechtsgrundlage für die Gewährung der vorliegend der Höhe nach umstrittenen Leistungen für Unterkunft und Heizung sind [§§ 19, 22 SGB II](#). Danach werden im Rahmen des Arbeitslosengeldes II Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind ([§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#)). Der Begriff der "Angemessenheit" unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle. Zur Festlegung der abstrakt angemessenen Leistungen für die Unterkunft sind zunächst die angemessene Wohnungsgröße und der maßgebliche örtliche Vergleichsraum zu ermitteln. Angemessen ist eine Wohnung nur dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist, wobei es genügt, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, angemessen ist (ständige Rechtsprechung, vgl. z.B.: BSG, Urteil vom 10.09.2013 - [B 4 AS 4/13 R](#) -, juris Rn. 12 m.w.N.).

Das SG ist zu Recht davon ausgegangen, dass als angemessene Wohnungsgröße eine Wohnfläche von 60 qm für einen 2-Personen-Haushalt zu berücksichtigen ist (Schreiben des Ministeriums für Finanzen Rheinland-Pfalz, Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 09.02.2007). Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insofern gemäß [§ 153 Abs. 2](#) Sozialgerichtsgesetz - SGG auf die Gründe des angefochtenen Urteils verwiesen.

Das SG hat weiter zutreffend bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft als maßgeblichen Vergleichsraum das gesamte Stadtgebiet von L herangezogen. Nach der Rechtsprechung des BSG, der sich der Senat anschließt, ist für eine repräsentative Bestimmung des Mietpreinsniveaus entscheidend, ausreichend große Räume der Wohnbebauung zu bescheiden, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachteten homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - [B 4 AS 30/08 R](#) -, [BSGE 102, 263](#); Urteil vom 20.12.2011 - [B 4 AS 19/11 R](#), juris Rn. 18). Eine Beschränkung auf einen einzelnen Stadtteil ist zur Vermeidung des Risikos einer Ghettoisierung nicht möglich; allen Hilfebedürftigen soll es möglich sein, eine angemessene Wohnung auch außerhalb eines beispielsweise "preiswerten Brennpunktgebietes" anzumieten (BSG, Urteil vom 17.12.2009 - [B 4 AS 27/09 R](#), juris Rn. 19). Bei der kreisfreien Stadt L, die mit ca. 116.00 Einwohnern (vgl. Statistisches Bundesamt - Gemeinden in Deutschland mit Bevölkerung am 31.12.2012 auf Grundlage des Zensus 2011) die zweitgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz und nach die zweitgrößte Stadt der Metropolregion R-N ist, ist von einem derartigen homogenen Wohnraum auszugehen. Wenn somit vorliegend die abstrakt angemessene Wohnungsgröße 60 qm beträgt und der räumlicher Vergleichsmaßstab auf das Stadtgebiet von L zu begrenzen ist, ist weiter festzustellen, wie hoch die abstrakt angemessene Referenzmiete, also die Festlegung eines

abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises (BSG Urteil vom 22.08.2012 – [B 14 AS 13/12 R](#), juris Rn. 25), in diesem Bereich ist. Nur auf dieser Grundlage kann beurteilt werden, ob die tatsächlichen Aufwendungen des Klägers für dessen Unterkunft anzuerkennen oder auf eine Angemessenheitsobergrenze zu beschränken sind. Diese Mietobergrenze ist unter Berücksichtigung der Bedingungen eines existenzsichernden Leistungssystems festzulegen. Sie soll dabei die Wirklichkeit, also die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraums abbilden, denn der Hilfebedürftige soll durch die Leistungen nach [§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II](#) in die Lage versetzt werden, sein elementares Grundbedürfnis "Wohnen" zu grundsicherungsrechtlich angemessenen Bedingungen zu befriedigen. Die festgestellte angemessene Referenzmiete oder die Mietobergrenze muss mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten. Die Mietobergrenze ist dabei auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts zu ermitteln (ständige Rechtsprechung, vgl. z.B.: BSG, Urteil vom 17.12.2009 – [B 4 AS 27/09 R](#), juris Rn. 21).

Im Ergebnis hat das SG zutreffend entschieden, dass die Festlegung der Mietobergrenze durch den Beklagten für den streitigen Zeitraum auf einen Betrag von 5,00 EUR/qm nicht auf einem schlüssigen Konzept zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten beruht, das den Anforderungen der Rechtsprechung des BSG gerecht wird. Der Senat folgt damit nicht der Auffassung des 3. Senats des LSG Rheinland-Pfalz im Beschluss vom 07.02.2011 (L [3 AS 640/10 B ER](#)), wonach dem L er Mietspiegel, Stand der Erhebung 2010, entnommen werden könne, dass "von einer angemessenen Miete von 5,00 EUR/qm Kaltmiete" habe ausgegangen werden dürfen. Der Beschluss, der nicht den Kläger betraf, erfolgte im Beschwerdeverfahren im Rahmen einer begehrten einstweiligen Anordnung und beruhte auf einer in solchem Verfahren nur möglichen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage, ohne sich mit den Anforderungen der Rechtsprechung an ein schlüssiges Konzept auseinander zu setzen. Eine weitere Begründung ist dem Beschluss daher nicht zu entnehmen.

Ein "Konzept" ist nach der Rechtsprechung des 4. Senats des BSG (Urteil vom 22.09.2009 – [B 4 AS 18/09 R](#), juris Rn. 19), der sich der Senat anschließt, ein planmäßiges Vorgehen des Grundsicherungsträgers im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wengleich orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Vergleichsraum und nicht nur ein punktuelles Vorgehen von Fall zu Fall. Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt: die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-Bildung),

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).

Ein qualifizierter Mietspiegel nach [§ 558c BGB](#) bietet die Grundlage für ein Konzept im vorgenannten Sinn. Der Mietspiegel nach [§ 558 BGB](#) ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Gemeinde ([§ 558c Abs. 1 BGB](#)) und bedarf einer Erhebung und statistisch aufgearbeiteten Zusammenstellung der vorkommenden Mieten. Zwar ist insofern keine bestimmte Methode festgelegt, aber sachliche Wirksamkeitsvoraussetzung für den Mietspiegel ist, dass er den Anforderungen der Statistik genügt und auf einer ausreichenden empirischen Grundlage unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des [§ 558 BGB](#) zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ([§ 558 Abs. 2 BGB](#)) beruht. Dazu gehört auch, dass die einzelnen Werte des Mietspiegels auf einer ausreichenden Anzahl von aus Wohnwertmerkmalen vergleichbarer Wohnungen der betreffenden Gemeinde und einer vergleichbaren Wohngemeinde gewonnener Daten beruhen (BSG, Urteil vom 17.12.2009 – [B 4 AS 27/09 R](#) – juris, Rn. 27).

Die dem Mietspiegel der Stadt L zugrunde liegende Datenerhebung hat wie für ein schlüssiges Konzept gefordert vorliegend einen eingegrenzten zeitlichen Rahmen. Nach Ziffer 4.1 des Mietspiegels (gültig ab 15.11.2010) ist die Erhebung in der Zeit vom Ende April bis Ende Juni 2010 erfolgt und basierte auf eine Stichprobe von 6000 Haushalten bei einem Rücklauf von 1200 Erhebungsbögen. Von einer Repräsentativität und Validität der Datenerhebung ist bei dem vorliegenden Mietspiegel auszugehen. Sie werden zudem dadurch gewährleistet, dass die unterschiedlichsten Interessengruppen des Wohnungsmarkts der Stadt L bei der Erstellung des Mietspiegels beteiligt waren (hier: Mieterverein für L, F und S e.V., Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet L e.V. GAG Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau L, LUWOG, Wohnungsunternehmen der B L und dem Bereich "Soziales und Wohnen" der Stadt L). Die Besetzungszahlen in den einzelnen Mietspiegelfeldern liegen im statistisch als gesichert zu betrachtenden Bereich, sodass die Ergebnisse repräsentativ sind. Zugrunde gelegt wurden nach Ziffer 4.3 Bandbreiten, die zweidrittel der in die Untersuchung einbezogenen Fälle umfassen, also die stark abweichenden Werte im oberen und unteren Preisbereich (das jeweils obere und untere Sechstel aller Fälle) abschneiden.

Wenn somit der Mietspiegel der Stadt L, Stand der Erhebung 20.04.2010, als Grundlage eines schlüssigen Konzepts zur Bestimmung der Referenzmiete im hier Streitgegenständlichen Bewilligungszeitraum generell geeignet ist, muss aber auch die Höhe der festgelegten Referenzmiete schlüssig aus dem qualifizierten Mietspiegel abgeleitet werden. Daran fehlt es vorliegend.

Die vom Beklagten als angemessen anerkannte Mietpreisobergrenze von 5,00 EUR für den Vergleichsraum der Stadt L beruht auf dem Wert in der Tabelle 1 der Richtlinien "Kosten der Unterkunft und Heizung (RL 22 SGB II)", Stand Februar 2009. Diese beruhen auf dem Mietspiegel 2008 und dieser wiederum auf Datenerhebung im Jahr 2006, wie ein Vertreter der Stadt Ludwigshafen für den Beklagten in der mündlichen Verhandlung des Senats am 19.03.2014 erläutert hat. Der vorliegend angenommene Tabellenwert kann deshalb (entgegen den Erläuterungen zur Kaltmiet-Obergrenze der Abteilung Grundsatzwesen der Stadt L vom 15.11.2011, die sich der Beklagte im Schriftsatz vom 22.11.2011 zu eigen gemacht hat) nicht auf dem Mietspiegel der Stadt L, gültig ab 15.11.2010, beruhen, weil diesen Erhebungen Stand April 2010 zugrunde liegen. Dass eine frühere Festlegung einer Referenzmiete von 5,00 EUR nicht auf einer zeitlich nachfolgenden Datenerhebung beruhen kann, liegt auf der Hand. Die im Berufungsverfahren vom Beklagten vorgelegte Erklärung der Stadt L (Abteilung Grundsatzwesen vom 07.12.2012), wonach "das unverändert gebliebene schlüssige Konzept auf den vorhergehenden Mietspiegeldaten und den langjährigen Daten der Marktbeobachtung" beruhe, belegt somit ebenfalls, dass die Behauptung unzutreffend ist, die angemessene angemessene Referenzmiete von 5,00 EUR beruhe auf dem qualifizierten Mietspiegel 2010. Die "vorhergehenden Mietspiegeldaten" können dabei auch nicht den Daten des Mietspiegels 2010 entsprechen, da ausweislich Ziffer 6 des Mietspiegels 2010 sich die "Mietpreise in den Oberzentren L, M und H auch 2010 wieder nach oben entwickelt haben" (vgl. Mietspiegel 2010, Seite 23). Auch die abgebildete Grafik für die Stadt L lässt eine kontinuierliche Steigerung der Durchschnittsmieten (2004: 5,01 EUR, 2006: 5,03 EUR, 2008: 5,26 EUR, 2010: 5,33 EUR) erkennen. Die Erklärung des Mitarbeiters der Stadt Ludwigshafen, der den Beklagten in der mündlichen Verhandlung des Senats unterstützt hat, die Referenzmiete nach den Richtlinien der Stadt sei in der Vergangenheit zu hoch festgesetzt worden und treffe für den Streitgegenständlichen Zeitraum aufgrund der Datenlage des Mietspiegels 2010 zu, ist für den Senat nicht nachvollziehbar. Somit bleibt

festzuhalten, dass die Berufung auf den Wert der Tabelle 1 der "Richtlinien Kosten der Unterkunft und Heizung", Stand Februar 2009, nicht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept entspricht.

Die vom Beklagten vorliegend zugrunde gelegte Mietpreisobergrenze von 5,00 EUR lässt sich auch nicht schlüssig aus dem im streitigen Zeitraum geltenden qualifi-zierten Mietspiegel der Stadt L ableiten. Wie sich ein Betrag von 5,00 EUR aus den einzelnen Feldern des Mietspiegels errechnet, konnte trotz entsprechender Aufforderung durch den Senat weder vom Beklagten noch vom Mitarbeiter der Stadt Ludwigshafen – zuletzt in der mündlichen Verhandlung des Senats schlüssig erläutert werden. Der Vortrag, die Mietspiegeldaten 2010 hätten "klar bestätigt, dass 5,00 EUR/qm (noch) angemessen" seien, "wie in den Jahren zuvor" und das schlüssige Konzept stütze sich "im streitigen Zeitraum also unwiderlegt auf die Tatsache, dass die Angemessenheitsgrenze von 5,00 EUR/qm in allen Bauperioden bis 1982 eingehalten" werde, "soweit die Wohnung in den unteren Bewertungsklassen" liege (Erläuterung der Stadt L im Schreiben vom 07.12.2012, vorgelegt durch Schriftsatz des Beklagten vom 11.12.2012), geht über unbelegte Behauptungen nicht hinaus und liegt neben der Sache, da auf mit dieser Argumentation nur der festgelegte Wert von 5,00 EUR/qm nachträglich legitimiert, nicht aber rechnerisch hergeleitet werden soll. Es ist zudem nicht Sache des Klägers, einen vom Grundsicherungsträger festgelegten Wert zu widerlegen.

Der Senat ist davon überzeugt, dass der Beklagte den für angemessen erklärten Referenzwert von 5,00 EUR/qm zunächst willkürlich festgesetzt und anschließend unter Heranziehung bestimmter passender Mietspiegeldaten begründet hat. Hierfür spricht nicht nur der glatte Eurobetrag, sondern auch die über Jahre gleichbleibende Höhe trotz der im relevanten Mietspiegel dokumentierten Mietpreisentwicklung. Zudem hat der Mitarbeiter der Stadt Ludwigshafen in der mündlichen Verhandlung des Senats angegeben, der Referenzwert der Richtlinien sei in der Vergangenheit eher zu hoch angesetzt gewesen sei und daher für den streitgegenständlichen Zeitraum immer noch zutreffend. Bereits deshalb steht zur Überzeugung des Senats fest, dass die Referenzmiete von 5,00 EUR/qm nicht auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts aus den erhobenen Mietspiegeldaten errechnet wurde. Bestätigt wird dies zudem durch die mit Schriftsatz vom 17.03.2014 unmittelbar vor der mündlichen Verhandlung vorgelegte und vom Beklagten zu eigen gemachte Stellungnahme der Abteilung Grundsicherung der Stadt Ludwigshafen vom 14.03.2014. Darin wird durch unterschiedliche Betrachtungen der Datensätze des Mietspiegels 2010 die These gestützt, es seien nach der Datenlage genügend Wohnungen auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt mit einer Quadratmetermiete von unter 5,00 EUR/qm vorhanden. Dabei sollen aber Wohnungen der Baujahre ab 1983 unberücksichtigt bleiben, ohne substantiiert darauf einzugehen, ob dann das maßgebliche Referenzgebiet weiterhin vollständig abgedeckt ist. Die bloße Behauptung, in allen Stadtteilen sei "ein hinreichend großer Baubestand in diesen Altersklassen vorhanden" reicht dazu nicht aus. Eine valide Überprüfung dieser Aussage ist nicht erfolgt, sodass eine Ausklammerung bestimmter Tabellenwerte des Mietspiegels bereits nicht schlüssig begründet ist. Allein der Umstand, dass einige Felder des Mietspiegels 2010 weiterhin Beträge unter 5,00 EUR/qm aufweisen, macht die zugrunde gelegte Referenzmiete nicht schlüssig. Abgesehen davon soll nach Auffassung der Stadt Ludwigshafen für Wohnungen bis 80 qm Größe nicht auf den höheren Mittelwert des Mietspiegels 2010, sondern auf den niedrigeren Median abgestellt werden, wobei ebenfalls in Erwägung gezogen werden sollte, "ob z.B. ein Quintil, ein Quartil oder ein Terzil als Referenzgruppe dienlich sein" könne. Auch die Aussage, die bestehenden Richtwerte hätten bei allen Daten der Baujahre bis einschließlich 1982 keine Veranlassung geboten, die Kaltmietobergrenzen anzuheben, und es erscheine für künftige Beurteilungen aufgrund der Datenlage vertretbar, im Rahmen des Ludwigshafener Konzepts nicht auf das Quintil, sondern auf das Terzil abzustellen, belegt nach Auffassung des Senats ebenfalls, dass der vom Beklagten zugrunde gelegte Referenzwert zunächst festgelegt und später durch verschiedenste Auswertungsmöglichkeiten der Mietspiegeldaten nachträglich legitimiert werden soll. Der anklingende Wechsel des Vergleichsrahmens (Meridian, Quintil, Quartil oder ein Terzil) belegt, dass hier aktuelle Daten herangezogen werden sollen, um das zuvor festgelegte Ergebnis zu stützen. Damit wird die Begründung flexibel dem festgelegten Ergebnis angepasst. Die Auffassung, "solange die Mietobergrenzen ein Drittel aller Wohnungen älterer Baujahre in der jeweiligen Größenklasse abdecken, sei die Angemessenheit der Mietobergrenzen ausreichend schlüssig nachvollziehbar", wird vom Senat nicht geteilt. Nach dem Verständnis des Senats ist der umgekehrte Weg erforderlich: Zunächst muss unter Zugrundelegung der oben beschriebenen Kriterien ein schlüssiges Konzept entwickelt und danach die Höhe der maßgeblichen Referenzmiete rechnerisch aus den Datensätzen des qualifizierten Mietspiegels rechnerisch abgeleitet werden.

Nach Überzeugung des Senats beruht die vom Beklagten bei der Berechnung der zu gewährenden angemessenen Kosten der Unterkunft zugrunde gelegte Mietpreisobergrenze somit nicht auf einem schlüssigem Konzept; über ein solches verfügt der Beklagte nicht, wie das SG im Ergebnis zutreffend ausgeführt hat.

Zwar ist es nach ständiger Rechtsprechung des BSG Angelegenheit und Verantwortung des Grundsicherungsträgers, für seinen Zuständigkeitsbereich bereits im Verwaltungsverfahren ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten zu entwickeln (ständige Rechtsprechung, vgl. z.B.: BSG, Urteil vom 10.09.2013 – [B 4 AS 4/13 R](#), juris Rn. 14), sodass die Amtsermittlungspflicht des Gerichts grundsätzlich entfällt (BSG, Urteil vom 17.12.2009 – [B 4 AS 27/09 R](#), juris Rn. 23), mit der Folge, dass grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft, begrenzt durch die Tabellenwerte des Wohngeldgesetzes zuzüglich eines Sicherheitszuschlags zu übernehmen wären (BSG, Urteil vom 20.12.2011 – [B 4 AS 19/11 R](#), juris Rn. 21). Zuvor hat das Gericht jedoch durch eigene Ermittlung bei dem Beklagten den Versuch zu unternehmen, die erforderlichen Daten zu erlangen, und der Grundsicherungsträger ist im Rahmen seiner prozessualen Mitwirkungspflicht nach [§ 103 S. 1 2. Hs. SGG](#) gehalten, dem Gericht eine möglichst zuverlässige Entscheidungsgrundlage zu verschaffen (BSG, Urteil vom 17.12.2009 – [B 4 AS 27/09 R](#), juris Rn. 23).

Entgegen der Auffassung des SG im angegriffenen Urteil ist aus den vom Beklagten dem Gericht auf Aufforderung zur Verfügung gestellten Mietspiegeldaten 2010 nicht schlüssig ein angemessener Referenzwert von 5,25 EUR/qm zu errechnen. Das SG ist dabei von den Durchschnittswerten des L er Mietspiegels für frei finanzierte Wohnungen zwischen 40 und 120 qm Größe bei guter Ausstattung unter Zugrundelegung bestimmter Bauperioden ausgegangen und hat den einzelnen Mietspiegelfeldern unterschiedliche Aussagekraft entsprechend der Höhe der Anzahl der Wohnungen, die im Tabellenfeld tatsächlich vertreten sind, beigemessen. Dabei hat das SG aber übersehen, dass die ihm vom Beklagten auf Anfrage übermittelten Häufigkeitswerte Mietspiegeleinheiten von 40 bis 60 qm Größe betreffen, deren Durchschnittsmieten von denen mit einer Größe zwischen 40 und 120 qm, die im Mietspiegel dargestellt sind, abweichen. Die Gewichtung anhand der tatsächlichen Häufigkeit korrespondiert somit nicht mit den zugrunde gelegten Durchschnittsmieten. Zudem hat das SG nur die Bauperioden 1949 bis 1960, 1961 bis 1971 und 1972 bis 1982 zugrunde gelegt, weil ältere und neuere Wohnungen teurer sind, und das SG Wohnungen der zugrunde gelegten Bauperioden als Wohnungen des "unteren Preissegments" angesehen hat. Dabei hat das SG nicht schlüssig dargelegt, wie dieses "untere Preissegment" zu definieren ist. Bei einem Herausgreifen nur bestimmter Mietspiegelwerte muss abgesichert werden, dass der hinter diesen berücksichtigten Werten stehende tatsächlicher Wohnungsbestand im Vergleichsraum die Anmietung einer angemessenen Wohnung im gesamten Vergleichsraum ermöglicht. Die Leistungsberechtigten dürfen auch nicht durch die Berücksichtigung nur bestimmter Mietspiegelfelder – de facto – auf bestimmte Bezirke oder Ortsteile mit besonders verdichteter Bebauung beschränkt werden, weil dies neben der tatsächlichen Ausklammerung eines Teils des Vergleichsraums gleichzeitig das Risiko einer Ghettoisierung birgt (BSG, Urteil vom 20.12.2011 – [B 4 AS 19/11 R](#), juris Rn. 26). Unter qualitativen Gesichtspunkten können bestimmte Baualterklassen nur ausgeklammert werden, wenn weitergehende Auswertungen durch den Träger der Grundsicherung erkennen lassen, dass bestimmte Baualterklassen den einfachen Standard nach Lage, Ausstattung und

Bausubstanz nicht mehr nachvollziehbar abbilden, es sich also z.B. ausschließlich oder schwerpunktmäßig um das höhere oder obere Marktsegment handelt. Zudem muss bei der Heranziehung nur bestimmter Baualtersklassen sichergestellt sein, dass diese grundsätzlich über alle Stadtteile hinweg vorhanden sind, um die vorstehend beschriebene de facto Beschränkung auf bestimmte Stadtteile zu vermeiden (BSG, Urteil vom 20.12.2011 - [B 4 AS 19/11 R](#), juris Rn. 29,30). Da aus dem vom Beklagten übermittelten Datenmaterial nicht erkennbar ist, dass die im Mietspiegel aufgeführten Wohnungen der Bauperiode vor 1949 und nach 1983 ausschließlich das höhere oder obere Marktsegment abbilden (z.B. sind für die Bauperiode vor 1949 einzelne Vergleichsmieten von 4,78 EUR/qm aufgeführt) und zudem auch nicht hinreichend sicher belegt ist, dass die ausgeklammerten Baualtersklassen in allen Stadtteilen des Vergleichsraum vorhanden sind, ist nach Auffassung des Senats eine Beschränkung auf einzelne Felder des Mietspiegels nicht zulässig.

Für die Bestimmung der Referenzmiete kann ebenfalls nicht auf die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise für frei finanzierte Wohnungen zwischen 40 und 120 qm mit guter Ausstattung abgestellt werden, weil dieser Größenbereich zu weit gefasst ist und - abgesehen von Appartements unter 40 qm Wohnfläche nahezu alle anderen Wohnungen abdeckt. Gemäß der Darstellung im Mietspiegel (unter Ziffer 4.2 "Wohnungsgröße", S. 11) sei bei der Analyse des Einflusses der Wohnungsgröße auf den durchschnittlichen Mietpreis festgestellt worden, dass stärkere Abweichungen vom Mittelwert bei den Kleinwohnungen (nach oben) und bei den Großwohnungen (nach unten) vorgekommen seien. Bei kleineren Wohnungen ist somit von höheren Mietpreisen auszugehen, sodass die im Mietspiegel genannten Durchschnittsmieten generell für kleinere Wohnungen zu niedrig sein können.

Der Senat geht daher davon aus, dass zur Bestimmung der maßgeblichen Referenzmiete die vom Beklagten übermittelten Mietspiegeldaten für Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 60 qm maßgeblich sind. Gemäß den mit Schriftsatz des Beklagten vom 25.05.2012 übermittelten Daten beträgt der Mittelwert der Mietpreise für Wohnungen mit guter Ausstattung zwischen 40 und 60 qm für die Bauperiode vor 1949 5,3334 EUR, die Bauperiode 1949 bis 1960 5,3773 EUR, die Bauperiode von 1961 bis 1971 5,2071 EUR, die Bauperiode 1972 bis 1982 6,165 EUR, die Bauperiode 1983 bis 1993 6,7767 EUR und die Bauperiode ab 1994 6,5110 EUR.

Entgegen der Auffassung des Klägers kann aus diesen Durchschnittswerten kein Gesamtdurchschnitt gebildet werden, weil den Mittelwerten unterschiedliche Häufigkeiten zugrunde liegen. Nach Rechtsprechung des BSG, der sich der Senat anschließt, hat eine nach tatsächlicher Häufigkeit gewichtete Einbeziehung zu erfolgen (BSG, Urteil vom 20.12.2011 - [B 4 AS 19/11 R](#), juris Rn. 33). Nach den vom Beklagten übermittelten Mietspiegeldaten für Wohneinheiten von 40 bis 60 qm beruht die Mittelwertbildung für die Bauperiode vor 1949 auf der Auswertung von 32 Wohnungen, der Bauperiode 1949 bis 1960 auf 116 Wohnungen, der Bauperiode von 1961 bis 1971 auf 59 Wohnungen, der Bauperiode von 1972 bis 1982 auf 6 Wohnungen, der Bauperiode von 1983 bis 1993 auf 3 Wohnungen und der Bauperiode ab 1994 auf 10 Wohnungen. Für Wohnungen mit mittlerer Ausstattung und einer Größe von 40 bis 60 qm, die ebenfalls bei der Erstellung eines schlüssigen Konzepts einzubeziehen sind, hat der Beklagte für Bauperioden von 1949 einen Mittelwert von 5,2215 EUR auf der Basis von 13 Wohnungen und einen Mittelwert von 5,0751 EUR für Bauperioden ab 1949 bei zugrunde gelegten 35 Wohnungen mitgeteilt. Für Wohnungen mit einfacher Ausstattung wurden keine Daten mitgeteilt. Im Mietspiegel 2010 ist hierzu ausgeführt, für Wohnungen mit einfacher Ausstattung würden in L nur noch wenige Mietverhältnisse existieren und der dadurch bedingte geringfügige Rücklauf aus der Erhebung ließe keine statistisch gesicherte Aussage zu, sodass auf eine Ausweisung im vorliegenden Mietspiegel verzichtet wurde (4.2 "Wohnwertmerkmale", S. 9). Unter Zugrundelegung der vorgenannten Mietspiegeldaten (von insgesamt 274 Wohnungen) und des Mittelwerts der jeweiligen Mietspiegelklassen gestaffelt nach Bauperioden für Wohnungen guter und mittlerer Ausstattung, errechnet sich ein Gesamtdurchschnitt von 5,37 EUR, der nach Auffassung des Senats als Referenzwert schlüssig aus dem für den streitigen Zeitraum relevanten Mietspiegel der Stadt L, Stand der Erhebung April 2010, abzuleiten ist.

Die vom Senat erfolgte Heranziehung von Durchschnittswerten aus allen Mietverhältnissen ergibt zwar einen Wert, der - weil er den gesamten Mietmarkt erfasst - in der Tendenz höher liegt, als dies bei Auswertung nur eines Teilsegments der Fall wäre, auf das Leistungsberechtigte nach dem SGB II zu verweisen sein könnten. Sofern eine entsprechende differenzierte Datenlage aber - wie vorliegend - nicht zu ermitteln ist, also eine Auswertung des Teilsegments mit vernünftigem Aufwand ausscheidet, ist eine solche Vergrößerung erforderlich, um mit ausreichender Sicherheit zu gewährleisten, dass in jedem Marktsegment - auch in dem in Bezug zu nehmenden unteren Segment - eine genügende Anzahl an Mietverhältnissen zu diesem Preis vorhanden ist (BSG, Urteil vom 22.08.2012 - Az fehlt juris Rn 27). Entgegen der Darstellung des Klägers ist es auch nicht objektiv unmöglich, eine Wohnung zu einer Kaltmiete in Höhe von 5,37 EUR/qm im Stadtgebiet von L zu finden. Der Senat folgt insofern der Rechtsprechung des BSG. Eine objektive Unmöglichkeit, eine Wohnung zu dem nach dem Mietspiegel angemessenen Quadratmeterpreis zu finden, hat der 4. Senat des BSG schon in Anknüpfung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts - abgesehen von Ausnahmefällen - grundsätzlich verneint, weil es in Deutschland derzeit keine allgemeine Wohnungsnot gibt und allenfalls in einzelnen Regionen Mangel an ausreichendem Wohnraum besteht (BSG, Urteil vom 19.02.2009 - [B 4 AS 30/08 R](#), [BSGE 102, 263](#)). Dem hat sich der 14. Senat des BSG zumindest dann angeschlossen, wenn ein qualifizierter Mietspiegel, der - wie hier in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde liegt und entweder der Durchschnittswert dieses Mietspiegels angewandt wird oder dem Mietspiegel Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können. Denn dann könne davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gebe (BSG, Urteil vom 13.04.2011 - [B 4 AS 106/10 R](#), juris Rn. 30). Es kommt daher vorliegend nicht darauf an, ob die vom Beklagten beispielhaft genannten Wohnungsangebote verfügbar und akzeptabel waren. Auch ist unerheblich, ob der Kläger sich in ausreichendem Maße über das Angebot des Mietwohnungsmarktes informiert hat.

Da der Kläger Anspruch auf anteilige Kosten der Unterkunft ausgehend von einer Kaltmiete von 5,37 EUR/qm und einer angemessenen Wohnungsgröße mit einer Wohnfläche von 60 qm für die Bedarfsgemeinschaft des Klägers hat, ist die Berufung des Klägers teilweise und die des Beklagten nicht begründet.

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

Die Revision wird nicht zugelassen, da Revisionszulassungsgründe gemäß [§ 160 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 SGG](#) nicht vorliegen.

Rechtskraft

Aus

Login

RPF

Saved

2014-04-15