

L 32 AS 913/09

Land
Berlin-Brandenburg
Sozialgericht
LSG Berlin-Brandenburg
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung
32
1. Instanz
SG Berlin (BRB)
Aktenzeichen
S 96 AS 6326/08

Datum
12.11.2008
2. Instanz
LSG Berlin-Brandenburg
Aktenzeichen
L 32 AS 913/09

Datum
03.04.2012
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum

-
Kategorie
Beschluss

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Sozialgerichts Berlin vom 12. November 2008 wird zurückgewiesen. Außergerichtliche Kosten sind auch im Berufungsverfahren nicht zu erstatten. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Streitig ist die Höhe der dem Kläger vom Beklagten zu zahlenden Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) im Zeitraum vom 1. August 2007 bis 30. November 2007.

Der 1954 geborene, allein stehende Kläger bezog im streitigen Zeitraum – wie im Übrigen seit 1. Januar 2005 - Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitsuchende – (SGB II). Er bewohnt seit 1999 die im Rubrum bezeichnete, ölbeheizte Zwei-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von 71,30 m², für die in dem in Rede stehenden Zeitraum eine monatliche Gesamtmiete i.H.v. 448,11 EUR zu entrichten war (Nettokaltmiete = monatlich 300,73 EUR; "kalte" Betriebskosten = monatliche Vorauszahlung von 91,14 EUR; Heizkosten = monatliche Vorauszahlung von 56,24 EUR). Das Wasser wird mittels eines Durchlauferhitzers erwärmt. Der Beklagte hatte dem Kläger bis einschließlich Juli 2007 KdU-Leistungen i.H.v. monatlich 448,11 EUR gewährt.

Mit Schreiben vom 30. Januar 2007 hatte der Beklagte den Kläger darauf hingewiesen, dass als "angemessen" eine Bruttowarmmiete für einen Ein-Personen-Haushalt i.H.v. monatlich 360,- EUR gelte. Der derzeitige monatliche Mietzins i.H.v. 448,11 EUR sei für eine Person unangemessen hoch. Der Kläger müsse daher bis zum 31. Juli 2007 seine derzeitigen KdU senken bzw. dazulegen, dass eine Senkung unzumutbar sei. Ansonsten würden spätestens zum 1. August 2007 nur noch angemessene KdU i.H.v. 360,- EUR berücksichtigt. Der Kläger nahm hierzu mit Schreiben vom 5. Februar 2007 Stellung. Er benötige aus gesundheitlichen Gründen eine Parterrewohnung und habe sich "seit Jahren" vergeblich bemüht, eine günstigere Wohnung zu finden. Eine Untervermietung komme nicht in Betracht.

Mit Bescheid vom 10. April 2007 (Bewilligungszeitraum 1. Juni 2007 bis 30. November 2007) bewilligte der Beklagte u.a. für die Zeit vom 1. August 2007 bis 30. November 2007 monatliche Gesamtleistungen i.H.v. 705,- EUR (Regelleistung = monatlich 345,- EUR zzgl. KdU = monatlich 360,- EUR). Auf den Widerspruch des Klägers änderte der Beklagte die Leistungsbewilligung für die Zeit vom 1. Juni 2007 bis 31. Juli 2007 wegen anzurechnenden Erwerbseinkommens und gewährte für die Zeit vom 1. August 2007 bis 30. November 2007 monatliche Gesamtleistungen i.H.v. 707,- EUR (Regelleistung = monatlich 347,- zzgl. KdU = monatlich 360,- EUR). Den Widerspruch im Übrigen wies der Beklagte zurück (Widerspruchsbescheid vom 1. Februar 2008).

Mit seiner Klage begehrt der Kläger die Verurteilung des Beklagten zur Gewährung von KdU-Leistungen "in voller Höhe". Er habe sich erfolglos um günstigere Wohnungen bemüht. Im Übrigen seien sein Alter und sein Gesundheitszustand zu berücksichtigen. Der Beklagte habe keine Hilfestellung geleistet.

Das Sozialgericht (SG) Berlin hat die Klage abgewiesen (Urteil vom 12. November 2008). Zur Begründung ist ausgeführt: Die Klage sei nicht begründet. Höhere KdU-Leistungen als die bewilligten 360,- EUR monatlich stünden dem Kläger im streitigen Zeitraum gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) nicht zu. Nach den in Berlin maßgeblichen Richtlinien über Förderungssätze für eigengenutztes Wohneigentum sei für eine Person eine Wohnfläche von maximal 50 m² angemessen. Als angemessener Quadratmeterpreis sei nach dem Berliner Mietspiegel 2007 unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Mittelwerte für einfache Wohnlagen und Ausstattungen bei Alt- und Neubauten von einem gerundeten Wert von 4,54 EUR nettokalt pro Quadratmeter auszugehen. Hinzu kämen durchschnittliche kalte Betriebskosten i.H.v. 1,75

EUR/m². Schließlich seien nach dem Betriebskostenspiegel 2007 Heizkosten 0,85 EUR/m² anzusetzen. Für eine 50 m² große Wohnung errechne sich daher eine angemessene Gesamtmiete von 357,- EUR (227,- EUR zzgl. 87,50 EUR zzgl. 42,50 EUR), die noch unter den vom Beklagten bewilligten Leistungen liege. Die Miete des Klägers sei daher unangemessen hoch. Gründe, weshalb dem Kläger eine Kostensenkung bzw. ein Umzug nicht zumutbar gewesen sein sollten, seien nicht dargetan. Es hätten im streitigen Zeitraum auch kostenangemessene Unterkunftsalternativen in Berlin – auch als Parterrewohnungen – zur Verfügung gestanden, wie eine Internetrecherche des Gerichts ergeben habe.

Mit der vom Landessozialgericht zugelassenen Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter. Er trägt vor: Ihm hätte eine konkrete Unterkunftsalternative benannt werden müssen, die auch tatsächlich hätte zur Verfügung stehen müssen. Eine Untervermietung komme nicht in Betracht.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Berlin vom 12. November 2008 aufzuheben und den Beklagten unter Änderung des Bescheides vom 10. April 2007 in der Fassung des Bescheides vom 1. Februar 2008 und in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 1. Februar 2008 zu verurteilen, ihm für die Zeit vom 1. August 2007 bis 30. November 2007 weitere Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von monatlich 88,11 EUR zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er hält das angefochtene Urteil für zutreffend.

Wegen des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf deren vorbereitende Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Verwaltungsakten des Beklagten (2 Bände) und die Gerichtsakte haben vorgelegen und sind Gegenstand der Beratung gewesen.

II.

Der Senat hat gemäß [§ 153 Abs. 4](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) die Berufung des Klägers durch Beschluss zurückweisen können, weil er dieses Rechtsmittel einstimmig für unbegründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich gehalten hat. Die Beteiligten sind hierzu vorher gehört worden ([§ 153 Abs. 4 Satz 2 SGG](#)).

Die Berufung des Klägers ist nicht begründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf höhere KdU-Leistungen für die Zeit vom 1. August 2007 bis 30. November 2007 als die von dem Beklagten festgesetzten 360,- EUR.

Streitig sind höhere Leistungen für KdU in der Zeit vom 1. August 2007 bis 30. November 2007. Eine entsprechende Beschränkung des Klagebegehrens ist zulässig (st Rspr. des BSG, vgl. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 1](#)).

Der Kläger gehörte in dem in Rede stehenden Zeitraum dem Grunde nach zum leistungsberechtigten Personenkreis nach dem SGB II, weil er das 15. Lebensjahr vollendet und das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet hatte, erwerbsfähig und hilfebedürftig war und seinen gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland hatte ([§ 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)). Neben der Regelleistung hat er damit Anspruch auf KdU-Leistungen. KdU werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind (vgl. [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)). Erfasst sind alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 20](#) RdNr 20 zum Nutzungsentgelt für die Küchenmöblierung mWn) Dazu zählten hier neben der geschuldeten Nettokaltmiete i.H.v. 300,73 EUR monatlich und der Vorauszahlung für die "kalten" Betriebskosten i.H.v. 91,14 EUR monatlich eine Vorauszahlung für Heizkosten i.H.v. 56,24 EUR monatlich. Die Angemessenheit von KdU ist (getrennt von den Kosten der Heizung, vgl. nur [BSGE 104,41 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 23](#)) unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren: Zunächst ist die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln. Als dann ist festzustellen, ob die angemietete Wohnung dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard entspricht, der sich in der Wohnungsmiete niederschlägt. Vergleichsmaßstab sind insoweit die räumlichen Gegebenheiten am Wohnort des Hilfebedürftigen, wobei die örtlichen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt zu ermitteln und zu berücksichtigen sind. Der Begriff der "Angemessenheit" unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle. Im Streitfall ist das der Bestimmung der Kosten zu Grunde liegende Konzept damit von den Gerichten in vollem Umfang zu überprüfen und ggf. ein solches Konzept durch eigene Ermittlungen zu ergänzen (vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 2/10 R](#) – juris). Für einen Ein-Personen-Haushalt in Berlin ergibt sich eine maßgebliche Wohnfläche von 50 m² (vgl. BSG aaO). Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist auf die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen (stRspr. seit BSGE 97, 254 = [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#), jeweils RdNr 19). Hinsichtlich der Überlassung von gefördertem Mietwohnungsraum gilt § 27 Abs. 1 bis 5 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom 13.9.2001 (BGBl I 2376) i.V.m. § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in der im streitigen Zeitraum geltenden Fassung (neue Fassung (nF)) der Bekanntmachung vom 13. September 2001 ([BGBl I 2404](#)) Wegen der maßgeblichen Wohnungsgröße verweist § 27 Abs. 4 WoFG (als Nachfolgeregelung zu § 5 Abs. 2 WoBindG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung) auf die nach § 10 WoFG von den Ländern festgelegten Wohnungsgrößen. Das Land Berlin hat allerdings zu § 10 WoFG keine Ausführungsvorschriften erlassen. Zu § 5 WoBindG nF und § 27 WoFG liegen nur (unveröffentlichte) Arbeitshinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15. Dezember 2004 vor, die wegen der maßgeblichen Wohnungsgröße an die zuvor ergangenen Bekanntmachungen anknüpfen. Danach darf entsprechend der Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 20. Oktober 1995 (Amtsblatt für Berlin 1995, 4462) an eine Einzelperson Wohnraum von bis zu 50 m² überlassen werden. An diese Regelungen auf Grundlage des § 5 Abs. 2 WoBindG aF, die auch nach Inkrafttreten von § 27 WoFG und § 5 WoBindG nF Grundlage für die Belegung von gefördertem Wohnraum sind, ist auch für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) anzuknüpfen (vgl. BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 26](#) RdNr 14 (Zweibrücken)). Weitergehende Differenzierungen nach der Raumzahl sind für die Auslegung des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) unbeachtlich. Dies haben die für die Grundsicherung zuständigen Senate des BSG neben dem Land Berlin bereits für andere Bundesländer entschieden, in denen neben der Wohnungsgröße auch die Raumzahl entscheidend ist (vgl. für Bayern [BSGE 97, 231](#)

= [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#), jeweils RdNr 24; [BSGE 102, 263](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr. 19](#), jeweils RdNr 15 ff; BSG, Urteil vom 20. August 2009 - [B 14 AS 41/08 R](#), juris RdNr 15; für Rheinland-Pfalz BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 26](#) RdNr 14 und BSG SozR 4-4200 § 22 Nr. 34; für Nordrhein-Westfalen BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 27](#) RdNr 16). Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb für das Land Berlin anderes gelten sollte. Auch auf die (unterschiedlichen) Wohnungsgrößen in den (zum 31. Dezember 1999 außer Kraft getretenen) Richtlinien der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen für die Förderung der Neuschaffung von Wohnraum im sozialen Wohnungsbau (WFB 1990 vom 16. Juli 1990 in der Fassung der VVÄndWFB 1990 vom 13. Dezember 1992) und den Richtlinien über die Förderung von eigengenutztem Wohneigentum (Eigentumsförderungssätze 1999 vom 25. Mai 1999) kommt es nicht an. Diese mögen Auswirkungen auf die üblichen Wohnungsgrößen im geförderten Wohnungsbau nach 1992 haben (und damit ohnehin nur für ein Teilsegment des in Bezug zu nehmenden Wohnungsmarktes), es handelt sich aber nicht um Bestimmungen auf Grundlage des § 5 Abs. 2 WoBindG aF (vgl. zum Ganzen BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) - und - [B 14 AS 50/10 R](#) = SozR 4-4200 § 22 Nr. 42).

Als maßgeblicher Vergleichsraum ist das gesamte Stadtgebiet von Berlin heranzuziehen (vgl. BSG aaO). Ausgehend von dem gesamten Stadtgebiet Berlin als dem räumlichen Vergleichsmaßstab ist zur Ermittlung des den Wohnungsstandard widerspiegelnden angemessenen Quadratmeterpreises (d.h. der Angemessenheitsgrenze) im streitgegenständlichen Zeitraum ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard (vgl. [BSGE 97, 231](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr. 2](#), jeweils RdNr 24) zugrunde zu legen; die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen ([BSGE 97, 254](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#), jeweils RdNr 20). 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 nach der Rechtsprechung des BSG auf Grundlage eines diese Vorgaben beachtenden schlüssigen Konzepts zu ermitteln (vgl. BSG Urteil vom 18. Juni 2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#)). Den Ausführungsvorschriften des Beklagten zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß [§ 22 SGB II](#) der Senatsverwaltung für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz des Landes Berlin vom 7. Juni 2005 (Amtsblatt für Berlin 2005, 3743), für den streitigen Zeitraum geändert mit Verwaltungsvorschriften vom 30. Mai 2006 (Amtsblatt für Berlin 2006, 2062; im Folgenden: AV-Wohnen), bei denen es sich um bloße Verwaltungsvorschriften handelt, die keine unmittelbare Rechtswirkung für die Betroffenen entfalten, liegt ein solches schlüssiges Konzept nicht zugrunde (vgl. BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 2/10 R](#) - und - [B 14 AS 50/10 R](#)). Eine Bestimmung der Mietobergrenze ist indes anhand des Berliner Mietspiegels 2007 vorzunehmen (vgl. BSG aaO). Bei diesem Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel i.S. des [§ 558d](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Grundlage für die vorliegende Entscheidung ist dabei der Mietspiegel für das Jahr 2007. Ein "schlüssiges Konzept", das vorrangig der Grundsicherungsträger vorzulegen hat, muss zwar bereits im Zeitpunkt der Verwaltungsentscheidung vorliegen (vgl. BSG aaO; anders etwa SG Berlin, Urteil vom 30. Juni 2010 - [S 174 AS 21949/07](#) - juris RdNr 43). Da ein solches Konzept im Rahmen der Angemessenheitsprüfung in der Folge gerichtlich voll überprüfbar ist, sind Ausgangsdaten allerdings zu korrigieren, soweit sich in Verwaltungs- und Gerichtsverfahren herausstellt, dass es zu nicht vorhersehbaren Preissprüngen gekommen ist, was hier indes nicht ersichtlich ist. Der Mietspiegel 2007 vom 11. April 2007 basiert auf dem Stichtag 1. Oktober 2006, der vor dem hier in Rede stehenden Bewilligungszeitraum liegt. Daher auf diesen Mietspiegel abzustellen (vgl. zur Anwendbarkeit des Berliner Mietspiegels 2007 vom 11. Juli 2007 auf einen bereits davor abgelaufenen Bewilligungszeitraum BSG, Urteil vom 13. April 2011 - [B 14 AS 32/09 R](#) - juris). Qualifizierte Mietspiegel können - wie auch einfache Mietspiegel - Grundlage der Bestimmung der Referenzmiete nach [22 Abs. 1 SGB II](#) sein (vgl. bereits BSG Urteil vom 18. Juni 2008 - [B 14/7b AS 44/06 R](#), juris RdNr 16; [BSGE 102, 263](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr. 19](#), jeweils RdNr 25 (München) und zuletzt BSG [SozR 4-4200 § 22 Nr. 27](#) RdNr 25 (Essen)). Es ergeben sich aus der Funktion von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln im Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach [§§ 558 ff BGB](#) zwar einige Vorgaben, die für die Ermittlung der grundsicherungsrelevanten Vergleichsmiete nicht in gleichem Maße Bedeutung haben. Vor allem dürfen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach [§ 558 Abs. 2 BGB](#), zu deren Darstellung Mietspiegel dienen, nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach [§ 560 BGB](#) abgesehen, geändert worden ist. Daran orientiert sollen (wie dies auch bezogen auf den Berliner Mietspiegel der Fall ist) nur solche Wohnungen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels herangezogen werden (vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2002, S 17). Zudem darf bei der Erstellung eines Mietspiegels Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, denn [§§ 558 ff BGB](#) finden nur auf frei vermieteten Wohnraum Anwendung. Aus diesem Grund kann gegen die Heranziehung einfacher und qualifizierter Mietspiegel im Anwendungsbereich des [§ 22 SGB II](#) vor allem eingewandt werden, sie bildeten das Mietniveau hinsichtlich der Bestandsmieten im einfachen Marktsegment nur teilweise, nämlich lediglich bezogen auf sog. Neuvertragswohnungen und geänderte Bestandswohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt ab. Allerdings ist - wie bereits ausgeführt - auch bei der Prüfung nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten wäre für den Fall, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist. Im Hinblick auf das mit dem Mietspiegel nicht erfasste Marktsegment der preisgebundenen Wohnungen bestehen - jedenfalls bezogen auf Berlin - keine weitergehende Bedenken. Mit dem Wegfall der Anschlussförderung für Objekte des Sozialen Wohnungsbaus, bei denen die 15jährige Grundförderung ab dem 1. Januar 2003 endet und dem Verzicht auf die entsprechenden Belegungsbindungen sank der Anteil mietpreisgebundener Sozialwohnungen bis Ende 2006 auf knapp 12 % des Gesamtwohnungsbestandes (vgl. Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin 2007, S 30 unter Bezugnahme auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) Hilfebedürftige werden damit in erster Linie auf die Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen sein. Sollen aus Daten eines qualifizierten Mietspiegels grundsicherungsrelevante Schlüsse abgeleitet werden, ist eine Beschränkung auf Daten bestimmter Bauklassen grundsätzlich nicht zulässig (vgl. BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010). Aus dem Mietspiegel allein lässt sich nämlich nicht ersehen, inwieweit gerade Wohnungen einer bestimmten Baualtersklasse in einem Umfang zur Verfügung stehen, die den Rückschluss zulassen, im konkreten Vergleichsraum sei eine "angemessene" Wohnung tatsächlich anmietbar. Zudem birgt die Verweisung auf bestimmte Bauklassen verdeckt die Gefahr einer Gettoisierung. Solange nicht statistisch valides Material vorliegt, das eine Aussage darüber zulässt, welche Bauklassen in welchem Umfang tatsächlich die gesamte Stadt als Vergleichsraum - und nicht lediglich ganz bestimmte, als sozial problematisch einzuschätzende Teile einer Stadt - prägen, erscheint es nicht zulässig, allein bestimmte Bauklassen in Bezug zu nehmen. Dies gilt auch hinsichtlich der Bauklassen, die den Standard von Neubauten abbilden. Zwar werden eine ganze Anzahl von Neubauten einen Ausstattungsgrad haben, der über das in Bezug zu nehmende Segment nach [§ 22 SGB II](#) hinausgeht. Eine generelle Festlegung, der Hilfeempfänger sei schlechterdings von der Anmietung einer solchen Wohnung ausgeschlossen, lässt sich aber nicht treffen (vgl. auch BSG SozR 4-4200 § 22 Nr. 19 RdNr 25) Erst wenn weitergehendes Material erkennen lässt, dass Gebäude dieser Bauklassen den Mietmarkt des unteren Marktsegments nicht maßgeblich mitprägen, kommt eine Außerachtlassung der Mietpreise für solche Bauklassen in Betracht. Die im Berliner Mietspiegel in den Spalten 1 und 3 innerhalb der Bauklassen bis 1918 und bis 1949 mit besonders niedrigem Ausstattungsgrad (Wohnungen ohne Sammelheizung und/oder ohne (Dusch-)Bad) gesondert ausgewiesenen Wohnungen sind bei der Ermittlung der grundsicherungsrelevanten Vergleichsmiete indes nicht zu berücksichtigen (vgl. BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010).

Der Senat legt daher nunmehr seiner Entscheidung einen gewichteten arithmetischen Mittelwert nach Verteilung der in der Grundgesamtheit abgebildeten Wohnungen dieser Größe und dieses Ausstattungsstandards in der jeweiligen Baualterklasse zugrunde (vgl. dazu Schifferdecker (Irgang/Silbermann, Archiv für Wissenschaft und Praxis der sozialen Arbeit 2010, 28; BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 50/10 R](#) -; Urteil vom 13. April 2011 - [B 14 AS 85/09 R](#) -).

Die Gewichtung der einzelnen Mietspiegelwerte nimmt der Senat anhand der Anzahl der auf die einzelnen Spalten und Zeilen des Berliner Mietspiegels entfallenden Wohnungen vor. Diese ergeben sich aus den Grundlagendaten zum Mietspiegel, welche im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch die GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH ermittelt wurden (siehe "Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel" unter <http://edith.senstadt.verwalt-berlin.de/wohnen/mietspiegel2007>). Dabei wird zur Gewichtung die Summe der auf die einzelnen Kaltmietwerte entfallenden Wohnungen jeweils pro Zeile ins Verhältnis zur Summe der insgesamt pro Zeile berücksichtigten Wohnungen gesetzt. Danach entsprechen die Kaltmietwerte bei Wohnungen von 40 bis unter 60 m² folgenden prozentualen Anteilen am berücksichtigten Gesamtbestand: 34,01 % (Spalte 2), 17,21 % (Spalte 4), 7,22 % (Spalte 5), 12,43 % (Spalte 6), 2,35 % (Spalte 7), 23,17 % (Spalte 10) und 3,61 % (Spalte 11), die Spalten 8 und 9 enthalten keine Angaben (= 0 %). Bei Multiplikation der so ermittelten prozentualen Anteile mit den zugehörigen, in den einzelnen Mietspiegelzellen angegebenen Kaltmietwerten sowie Addition der Produkte je Zeile ergibt sich für Wohnungen von 40 bis unter 60 m² ein durchschnittlicher, gewichteter Kaltmietwert von monatlich 4,67 EUR/m². Der Senat hat davon abgesehen, den wie vorstehend ermittelten, d.h. durchschnittlichen und gewichteten Kaltmietwert für Wohnungen von unter 40 m² von monatlich 5,31 EUR/m² verhältnismäßig bei den hier maßgeblichen Wohnungen bis 50 m² für 1-Personen-Haushalte zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der abstrakt angemessenen Kaltmiete ergibt sich zugunsten des Hilfebedürftigen ein höherer Wert bei Zugrundelegung der größeren Wohnfläche (5,31 EUR/m² x 40 m² = 212,40 EUR; 4,67 EUR/m² x 50 m² = 233,50 EUR). Die Nichtberücksichtigung der unterdurchschnittlichen Ausstattung sowie derjenigen Wohnungen, für die keine Mietspiegeldaten vorliegen, führt dazu, dass lediglich 9,34 % der vom Mietspiegel erfassten Wohnungen in dem vom Senat gewichteten und bereinigten Mietspiegel nicht miterfasst wurden. Die verwendeten Durchschnittswerte basieren daher auf einer ausreichend großen und repräsentativ ermittelten Datenbasis.

In einem letzten Schritt sind in das Produkt die kalten Betriebskosten einzubeziehen. Das Gericht legt hierzu die ebenfalls im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durch die GEWOS GmbH ermittelten Betriebskostenwerte für das Land Berlin zugrunde (siehe "Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel", a.a.O.). Diese Daten enthalten Durchschnittswerte für die in den einzelnen Spalten angegebenen Wohnungen, jedoch keine gesonderten Angaben zu Betriebskosten von Wohnungen der einfachen Wohnlage oder mit unterdurchschnittlicher Ausstattung. Zur Abbildung eines Durchschnittswertes waren die Betriebskostenwerte der Spalten 2 sowie 4 bis 11 des Berliner Mietspiegels zu berücksichtigen. Dabei sind – wie bei der Ermittlung der Nettokaltmiete – die Betriebskosten für Wohnungen mit weit unterdurchschnittlicher Ausstattung (Spalten vor 1, vor 3 und vor 5) sowie mit unterdurchschnittlicher Ausstattung (Spalten 1 und 3) unberücksichtigt zu lassen. Danach fallen durchschnittliche kalte Betriebskosten für die in den Spalten 2 sowie 4 bis 11 angegebenen Wohnungen von durchschnittlich monatlich 1,23 EUR, 1,47 EUR, 1,54 EUR, 1,56 EUR, 1,50 EUR, 1,82 EUR, 1,70 EUR, 1,46 EUR und 1,53 EUR je m² an. Diese Werte wurden wiederum im Verhältnis der Anzahl der Wohnungen je Spalte des Mietspiegels zur Summe der berücksichtigten Wohnungen insgesamt gewichtet. Die Anzahl der Wohnungen in den Spalten 2 sowie 4 bis 11 des Mietspiegels entspricht jeweils einem prozentualen Anteil von 27,56 %, 15,13 %, 7,62 %, 14,58 %, 6,42 %, 1,88 %, 1,26 %, 19,99 %, 5,56 % der dort erfassten Wohnungen. Entsprechend dieser Gewichtung nach prozentualen Anteilen, wie vorstehend für die Kaltmiete dargestellt, ergeben sich durchschnittliche kalte Betriebskosten für diese im Mietspiegel erfassten Berliner Wohnungen von monatlich 1,44 EUR/m². Wenn alternativ zur Abbildung eines allgemeinen Durchschnittswertes der Betriebskosten die Angaben in den Spalten 1 bis 11 einschließlich der Spalten vor 1, vor 3, und vor 5 berücksichtigt werden, ergibt sich kein anderer Wert. Die Anzahl der Wohnungen in diesen Spalten des Mietspiegels entspricht jeweils einem prozentualen Anteil von 3,06 %, 6,86 %, 23,46 %, 1,07 %, 2,17 %, 12,87 %, 1,74 %, 6,48 %, 12,41 %, 5,47 %, 1,60 %, 1,07 %, 17,01 %, 4,73 % der dort insgesamt erfassten Wohnungen. Entsprechend dieser Gewichtung ergeben sich ebenfalls gewichtete, durchschnittliche kalte Betriebskosten von monatlich 1,44 EUR/m². Der vorliegend maßgebliche Wert der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete errechnet sich aus dem Produkt von angemessener Wohnfläche und der Summe aus angemessener Kaltmiete und angemessenen kalten Betriebskosten je Quadratmeter. Dies ergibt eine abstrakt angemessene Bruttokaltmiete pro Monat für 1 Person von 50 m² x 6,11 EUR (4,67 EUR + 1,44 EUR) = 305,60 EUR. Auch Heizkosten sind nicht in jedem Falle und in jeder Höhe zu übernehmen (vgl. hierzu und zum Folgenden BSG, Urteil vom 2. Juli 2009 - [B 14 AS 36/08 R](#) -). Insofern stehen auch die Heizkosten gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) unter dem Leistungsvorbehalt der "Angemessenheit". Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist auch vom Grundsicherungsträger nicht zu finanzieren. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes halten es das BSG und so auch der Senat für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung für möglich, die von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten "Kommunalen Heizspiegel" oder - soweit diese für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlen - den "Bundesweiten Heizspiegel" heranzuziehen. Aus dem "Bundesweiten Heizspiegel", der auf bundesweit erhobenen Heizdaten von rund 63.000 zentral beheizten Wohngebäuden basiert, was hinreichend repräsentativ erscheint und der seit 2005 jährlich veröffentlicht wird (vgl. <http://www.heizspiegel.de>; wegen des Heizspiegels für vergangene Jahre vgl. die Datenbank unter <http://www.mieterbund.de/>), ergeben sich Vergleichswerte für öl-, erdgas- und fernwärmebeheizte Wohnungen gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizenden Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen "optimal", "durchschnittlich", "erhöht" und "extrem hoch" unterscheiden. Der Grenzwert, den das BSG und auch der Senat zu Grunde legen, ist das Produkt aus dem Wert, der auf "extrem hohe" Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet (rechte Spalte), und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche ergibt. Vorliegend ist ein aussagekräftiger kommunaler Heizspiegel nicht vorhanden, so dass auf den "Bundesweiten Heizspiegel" zurückgegriffen werden kann. Vorliegend hängt der Grenzwert ausweislich der im Bundesweiten Heizspiegel 2008 für das Abrechnungsjahr 2007 mitgeteilten Vergleichswerte von der Heizungsart und der Gebäudefläche ab. Beheizt wurde mit Öl. Zudem ist von einer Gebäudefläche von mehr als 1000 m² (vgl. Betriebskostenabrechnung für 2007) auszugehen. Danach ergibt sich ein Grenzwert von jährlich 12,90 EUR, monatlich bei einer angemessenen Wohnungsgröße von 50 m² sind dies 53,75 EUR. Es ergibt sich eine angemessene Bruttokaltmiete von monatlich 305,60 EUR und eine angemessene Gesamtmiete von 359,35 EUR. Höhere KdU-Leistungen als die von dem Beklagten im streitigen Zeitraum bewilligten 360,- EUR monatlich stehen dem Kläger somit nicht zu. Beim Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels – wie hier – ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine Wohnung zu dem nach dem Mietspiegel angemessenen Quadratmeterpreis verfügbar ist (vgl. BSG, Urteil vom 13. April 2011 - [B 14 AS 32/09 R](#) -; Urteil vom 13. April 2011 - [B 14 AS 106/10 R](#) - juris). In Berlin gab es jedenfalls im streitigen Zeitraum keine allgemeine Wohnungsnot. Der Kläger hat diese

Tatsachenvermutung auch nicht zu erschüttern vermocht. Dass er bei der vermietenden Wohnungsbaugesellschaft keine entsprechende Wohnung gefunden hat, mag zutreffen. Vergleichsraum ist aber der gesamte Wohnungsmarkt im Land Berlin.

Die Kostensenkungsaufforderung ist wirksam. Der Sechs-Monats-Zeitraum war abgelaufen. Gründe, warum dem Kläger eine Kostensenkung durch Umzug, Untervermietung oder auf andere Weise nicht möglich oder unzumutbar gewesen wären, sind nicht ersichtlich. Insbesondere hat der Kläger gesundheitliche Gründe, die einem Umzug entgegengestanden hätten, nicht nachgewiesen. Die Wohndauer und das Alter des – seinerzeit erst 53-jährigen - Klägers und auch der Verbleib im sozialen Umfeld sind keine ausschlaggebenden Gründe (vgl. BSG - [B 14 AS 32/09 R](#) -). Beim Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels – wie hier – ist zudem davon auszugehen, dass Unterkunftsalternativen mit angemessenem Mietzins auch tatsächlich zur Verfügung standen (vgl. BSG aaO).

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

Gründe für eine Zulassung der Revision gemäß [§ 160 Abs. 2 Nrn. 1 oder 2 SGG](#) liegen nicht vor.

Rechtskraft

Aus

Login

BRB

Saved

2012-04-23