



Detmold, 17.02.2014

Konzept des Kreises Minden – Lübbecke zur Bestimmung von Vergleichsmieten entspricht den Vorgaben des Bundessozialgericht

Das entschied das Sozialgericht Detmold in dem Fall einer fünfköpfigen Bedarfsgemeinschaft, die ein Eigenheim mit 122 qm bewohnte und vom beklagten Grundsicherungsträger aufgefordert worden war, die Unterkunftskosten zu senken. Dem Begehren der Kläger, weiterhin höhere Kosten der Unterkunft erstattet zu bekommen, entsprach das Gericht nicht. Es folgte der Auffassung des Kreises Minden Lübbecke, wonach die Wohnfläche des Eigenheims mit 122 qm unangemessen groß sei. Die damit verbundenen Kosten müsse der Grundsicherungsträger nicht übernehmen. Nach der Rechtsprechung betrage die Wohnflächengrenzen für Ein-Personen-Haushalte 50 m², für jede weitere Person seien 15 m² hinzuzurechnen. Die für einen Fünf-Personen-Haushalt angemessene Wohnflächengrenze von 110 qm werde daher bei den Klägern um rund 10 % überschritten. Der Kreis habe nur Kosten in Höhe einer angemessenen Vergleichsmiete zu erstatten. Diese angemessene Vergleichsmiete habe er auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts im Sinne der Anforderung des Bundessozialgerichts (BSG) bestimmt. Das BSG verlange vom kommunalen Träger, die Wirklichkeit zu erfassen und sich Kenntnis über seinen Wohnungsmarkt zu verschaffen. Das Konzept müsse transparent und nachvollziehbar sein und solle hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben würden. Die Begrenzung der Kosten der Unterkunft auf ein angemessenes Maß müsse dabei von den Gerichten hinreichend nachvollzogen werden können.

Das Vorgehen des kommunalen Trägers entspreche nach Meinung der Detmolder Richter diesen Vorgaben. Der Kreis Minden Lübbecke habe eine umfangreiche und repräsentative Befragung von Vermietern und Mietern im gesamten Kreisgebiet in Auftrag gegeben. Berücksichtigt worden seien dabei sämtliche Mietwohnungen, also auch solche, die öffentlichen Mietpreisbindungen unterlägen als auch frei finanzierte Mietwohnungen. Lediglich bestimmte Mietwohnungen, wie z.B. solche mit einem zu geringen Wohnungsstandard und solche des Luxussegments seien bei der Auswertung der 8747 Mieten nicht berücksichtigt worden. Die so ermittelten tabellenrelevanten Mieten seien nachvollziehbar auf den einheitlichen Begriff der Netto – Kaltmiete pro qm umgerechnet und den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen zugeordnet worden. Schließlich wäre es – so das Sozialgericht – den Klägern konkret möglich gewesen eine bedarfsgerechte und angemessene Wohnung anzumieten. In dem schlüssigen Konzept des Kreises Minden Lübbecke würden aktuelle Angebotsmieten den Bestandsmieten gegenübergestellt. Dadurch sei sichergestellt, dass Grundsicherungsempfänger zu den angegebenen Preisen Wohnraum anmieten könnten.

Urteil vom 28.11.2013 – S 23 AS 1295/11 – (rechtskräftig)