

12.03.2013 | 14 Kommentare



BERLINER GERICHT HAT ENTSCHEIDEN

## Arme dürfen teurer wohnen

**Fast 600.000 Hartz-IV-EmpfängerInnen bekommen zu wenig Geld, entscheidet das Sozialgericht. Der Senat hofft, dass höhere Instanzen das Urteil wieder kassieren.**

VON SEBASTIAN HEISER



Das Gerichtsurteil könnte die Wohnsituation vieler Hartz-IV-Empfänger entspannen. Bild: dpa

Die Jobcenter müssen Hartz-IV-EmpfängerInnen deutlich mehr Geld zahlen. Zu diesem Schluss kommt das Berliner Sozialgericht in einem [Urteil vom 22. Februar](#) (PDF), das Klägeranwältin Kay Fülllein jetzt veröffentlicht hat. Die Obergrenzen für Wohnungsmieten sind laut der Gerichtsentcheidung um rund 20 bis 25 Prozent anzuheben. Der Senat habe die Grenzen für die Mieten falsch berechnet.

Grüne und Linke fordern, der Senat solle die Richtwerte überarbeiten. Sozialsenator Mario Czaja (CDU) lehnt das ab. Er hofft darauf, dass das Urteil in einer höheren Instanz kassiert wird. Betroffen von dem Urteil sind 570.000 Menschen, die derzeit in Berlin von Hartz IV leben. Sie müssen jetzt einzeln vor Gericht ziehen, wenn sie von den neuen Richtwerten profitieren wollen.

Im Bundessozialgesetzbuch heißt es, dass die Jobcenter die „angemessenen“ Kosten für eine Unterkunft bezahlen müssen. Was genau angemessen ist, ist von Stadt zu Stadt unterschiedlich. In Berlin hat der Senat die Beträge in einer Verordnung festgelegt. Die Beträge gelten für die Miete inklusive der kalten Nebenkosten wie Grundsteuer, Müllabfuhr und HausmeisterIn. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden zusätzlich bezahlt. Die Verordnung trat im Mai 2012 in Kraft. Wer teurer wohnt, muss in der Regel innerhalb von sechs Monaten umziehen.

### Mieten für Hartz-IV-Empfänger\*

Personen	bisher	neu
1	318	394
2	381	479
3	473	569
4	536	660
5	618	757
6	694	848

\*Bruttokaltmiete, die Kosten für Heizung und Warmwasser werden also zusätzlich gezahlt

Der Senat hat sich bei der Berechnung der vom Jobcenter bezahlten Miethöhe auf den Mietspiegel gestützt. Die Richter halten das für unzulässig: „Die Werte sind ohne Substanz“, heißt es in dem Urteil. Das Gericht führt aus, dass der Mietspiegel erstens ungeeignet ist, weil dort viele Wohnungen nicht auftauchen – zum Beispiel öffentlich geförderte und daher preisgebundene Wohnungen.

Zweitens moniert das Gericht, dass die Daten im Mietspiegel zweieinhalb Jahre alt sind. Gerade bei einem „insgesamt dynamischen Wohnungsmarkt“ wie in Berlin mit jährlichen Preissteigerungen lassen so alte Daten „keine tragfähigen Schlüsse auf die Häufigkeit und Verteilung freier Wohnungen zu diesen Preisen auf dem Wohnungsmarkt 2012 zu“.

Weil die Berechnung des Senats nach Ansicht des Gerichts nichts taugt und weil es andere Berechnungen nicht gibt, greift das Gericht auf die Wohngeld-Richtwerte zurück und legt noch einen „Sicherheitszuschlag“ von 10 Prozent drauf. Daraus ergeben sich die neuen Richtwerte.

Der Senat hat nun zwei Möglichkeiten. Er kann erstens seine Richtwerte neu berechnen und sich dabei an die Vorgaben des Sozialgerichts halten. Er muss also untersuchen, wie viel Geld die Hartz-IV-EmpfängerInnen in Berlin wirklich zahlen müssen, um angemessen große Wohnungen zu bekommen. Das fordern Linke und Grüne: Der Senat müsse „die Richtwerte endlich den Realitäten auf dem Wohnungsmarkt anpassen“, meint [Elke Breitenbach](#), sozialpolitische Sprecherin der Linksfraktion.

„Die Richtwerte müssen sich an den Mietpreisen des real existierenden Wohnraums orientieren“, heißt es auch in einer [gemeinsamen Erklärung](#)

der Grünen-Abgeordneten Katrin Schmidberger und Martin Beck.

#### **Zweite Möglichkeit**

Sozialsenator Czaja hat sich allerdings bereits für die zweite Möglichkeit entschieden. Er geht davon aus, dass das Landessozialgericht oder das Bundessozialgericht das Urteil der ersten Instanz aufhebt, und glaubt nach wie vor an die ursprüngliche Berechnung: „Wir sind uns sicher, dass wir vor Gericht damit auch Bestand haben werden“, sagte Czaja.

Für die Betroffenen bedeutet das: Bis ein rechtskräftiges Urteil einer höheren Instanz vorliegt, können sie sich auf die Entscheidung des Sozialgerichts zu den höheren Mietgrenzen berufen – per Klage.

Siehe auch: [Blogbeitrag von Anwalt Kay Fülllein zu dem von ihm erstrittenen Urteil](#)

*Korrektur: In einer ersten Version dieses Artikels hieß es, wer teurer als erlaubt wohne, könne auch die Differenz zwischen tatsächlicher und offiziell angemessener Miete selbst zahlen. Kommentator "Alex" wies zurecht darauf hin, dass das jedoch tatsächlich nur in wenigen Fällen möglich ist: Wenn Hartz-IV-EmpfängerInnen "nichtanrechenbares Einkommen" haben wie etwa Blindengeld, ALG I, Pflegegeld. Diese Passage ist daher jetzt gestrichen. Wir bitten, den Fehler zu entschuldigen.*

## **Erneute Schlappe für Czaja – Senat muss Wohnaufwendungsverordnung überarbeiten**

*Katrin Schmidberger, Sprecherin für Mieten und soziale Stadt, und Martin Beck, sozialpolitischer Sprecher, sagen zum jüngsten Urteil des Berliner Sozialgerichts vom 22. Februar 2013 zur Wohnaufwendungsverordnung (WAV):*

Mit dem Urteil zur Übernahme von Kosten für Unterkunft und Heizung von ALG II-Beziehenden kassiert Senator Czaja erneut eine Schlappe. Das schlüssige Konzept fehlt, trotzdem glaubt Czaja, seine Wohnaufwendungsverordnung sei rechtssicher. Mit seiner Ankündigung, die Verordnung bis vor das Bundessozialgericht zu bringen, betreibt er Politik auf Kosten von Betroffenen.

Der Senat muss die bestehende Regelung dringend überarbeiten. Wichtig ist dabei:

- Die Richtwerte müssen sich an den Mietpreisen des real verfügbaren Wohnraums orientieren.
- Eine neue Berechnungsgrundlage muss her und die aktuelle Mietentwicklung muss berücksichtigt werden. Der Mietspiegel ist zur Heranziehung der Richtwerte nicht geeignet, da er nur alle zwei Jahre erscheint und nur 20 Prozent der Angebotsmieten mit in die Berechnung einfließen.
- Die Verdrängung von Betroffenen aus ihrem sozialen Umfeld muss verhindert werden. Dazu müssen die Richtwerte regional differenziert werden. Anderer Kiez, andere Kosten.
- Die Betriebskosten müssen der Realität angepasst werden. Diese sind in den vergangenen fünf Jahren um 20 Prozent gestiegen. Die Wohnaufwendungsverordnung ignoriert dies bislang.

Sozialgericht Berlin

Urteil (nicht rechtskräftig)

Sozialgericht Berlin S 37 AS 30006/12

1) Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 2.10.2012 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 5.11.2012 verurteilt, die Heizkostennachforderung 2011 in Höhe von 78,29 EUR zu übernehmen. 2) Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 2.10.2012 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 5.11.2012 verurteilt, für die Zeit vom 1.5. bis 31.7.2012 die tatsächlichen Unterkunftskosten in Höhe von 419,85 EUR zu übernehmen. 3) Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 2.10.2012 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 5.11.2012 verurteilt, für die Zeit vom 1.8.2012 bis 31.1.2013 die tatsächlichen Unterkunftskosten in Höhe von 419,85 EUR zu übernehmen. 4) Der Beklagte erstattet die außergerichtlichen Kosten.

Tatbestand:

Streitig ist die Übernahme einer Heizkostennachforderung trotz Absenkung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung auf den Richtwert der bis 30.4.2012 geltenden AV-Wohnen (=378 EUR) und die Fortführung der Mietkappung auf die seit 1.5.2012 geltenden Werte der WAV (= 405 EUR).

In Umsetzung einer Kostensenkungsaufforderung bezog der Kläger von Februar 2011 bis April 2012 Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe von 378 EUR. Für die seit September 2005 innegehaltene 2-Raum-Wohnung mit 53,83 qm zahlte er von Februar bis Juli 2011 insgesamt 405,85 EUR Miete (280,22 EUR Kaltmiete, 94,63 EUR kalte Betriebskosten und 30 EUR Heizung und Warmwasser). Im August 2011 wurde die Miete infolge einer Anpassung der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser an die Nachforderung aus 2010 auf 419,85 EUR (45 EUR statt bisher 30 EUR Vorauszahlung) erhöht.

Am 20. Juli 2012 erhielt der Kläger im laufenden Alg II-Bezug eine Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2011. Danach war eine Nachzahlung von 78,29 EUR innerhalb der nächsten 4 Wochen fällig, die sich aus einer Nachforderung für Heizung und Warmwasser von 131,44 EUR, von der ein Guthaben für die Betriebskosten in Höhe von 53,15 EUR abgezogen wurde, zusammensetzt.

Den am 23.7.2012 gestellten Antrag auf Übernahme der Nachforderung lehnte der Beklagte für die Monate Februar bis Dezember 2011 mit der Begründung ab, infolge der Kostensenkung auf 378 EUR könne dem Antrag nur für den Monat Januar 2011, d. h. nur in Höhe von 1/12 der Nachforderung entsprochen werden (Bescheid vom 2.10.2012, bestätigt mit Widerspruchsbescheid vom 5.11.2012).

Hiergegen richtet sich die am 21. November 2012 beim Sozialgericht Berlin erhobene Klage, zu der eine weitere Klage vom 4.12.2012 (S 157 AS 31251/12) verbunden wurde, mit der der Kläger die Werte der WAV als un schlüssig rügt. Lege man der Bedarfsberechnung schlüssige Werte für die Kaltmiete und die Betriebskosten zugrunde, müsse die tatsächliche Miete als abstrakt angemessen übernommen werden.

Der Bevollmächtigte des Klägers beantragt,

- 1) den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 2.10.2012 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 5.11.2012 zu verurteilen, die Heizkostennachforderung 2011 in Höhe von 78,29 EUR zu übernehmen;
- 2) den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 2.10.2012 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 5.11.2012 zu verurteilen, für die Zeit vom 1.5. bis 31.7.2012 die tatsächlichen Unterkunftskosten in Höhe von 419,85 EUR zu übernehmen;
- 3) den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 2.10.2012 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 5.11.2012 zu verurteilen, für die Zeit vom 1.8.2012 bis 31.1.2013 die tatsächlichen Unterkunftskosten und Heizkosten in Höhe von 419,85 EUR zu übernehmen.

Die Beklagtenvertreterin beantragt,

die Klagen abzuweisen.

Ergänzend wird zum übrigen Sach- und Streitstand auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze und die beigezogenen Leistungsakten verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist mit allen Anträgen begründet.

Soweit sich der Kläger gegen die Mietkappung unter Anwendung der WAV richtet, schließt das

Normenkontrollverfahren nach § 55a SGG individuellen Rechtsschutz nicht aus; die Rechtmäßigkeit von § 4 WAV ist im Rahmen eines solchen Verfahrens inzidenter zu prüfen und zu beachten (vgl. Keller, in: Meyer-Ladewig/Keller/Leitherer, SGG, 10. Aufl., § 55a Rn. 3; Breitreuz, aaO, § 22b Rn. 5).

Zu 1:

Dem Beklagten ist im Ausgangspunkt darin zu folgen, dass eine Betriebs- oder Heizkosten-nachforderung Bestandteil der Unterkunftskosten im Monat der Fälligkeit der Forderung ist, hier im August 2012. Für einen Anspruch auf Kostenübernahme kommt es also zunächst darauf an, ob zum Zeitpunkt der Fälligkeit noch ein Grundanspruch auf SGB II-Leistungen besteht, was hier der Fall ist.

Zu Unrecht hat der Beklagte jedoch die Übernahme der rein rechnerisch auf die Monate Februar bis Dezember 2011 umgelegten Kosten für Heizung und Warmwasser wegen der seit Februar 2011 verfügten Kostensenkung abgelehnt.

Auf die Kostensenkung auf Werte der bis zum 30.4.2012 geltenden Verwaltungsvorschriften (AV-Wohnen) kann sich der Beklagte schon deshalb nicht berufen, weil vorliegend allein nachzuzahlende Heizkosten im Streit stehen. Das BSG hat in der Entscheidung B 14 AS 54/07 R vom 19.9.2008 herausgestellt, dass auch eine Senkung der Heizkosten nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II erfolgen darf, d.h. im Rahmen eines Absenkungs-verfahrens mit einer Übergangsfrist bis zu sechs Monaten (s. dazu auch LSG Niedersachsen-Bremen vom 31.3.2009 \226 L 9 AS 175/07; LSG Sachsen-Anhalt vom 4.4.2011 - L 5 AS 95/10 B ER).

Aus der genannten Rechtsprechung, der das erkennende Gericht folgt, kann geschlossen werden, dass eine rückwirkende Absenkung von Heizkosten, ohne diese einer Wirtschaftlichkeitsprüfung im Einzelfall oder zumindest mit abstrakten Höchstwerten, deren Über-schreitung unwirtschaftliches Verhalten indiziert (s. dazu BSG vom 2.7.2009 \226 B 4 AS 36/08 R), unterzogen zu haben, nicht zulässig ist.

Selbst wenn man die Kostensenkung auf eine Bruttowarmmiete für wirksam hielte (weil dies die Suche nach einer abstrakt angemessenen Wohnung nicht erschwert hatte), kann der Gesamt-Richtwert von 378 EUR nicht als Grenzwert für Nachforderungen aus Zeiträumen nach der Kostensenkung verstanden werden. Dies liefe auf eine unzulässige Pauschalierung von Neben- oder Heizkosten hinaus.

Es liegt auf der Hand, dass die Absenkung auf einen abstrakt angemessenen Produktwert aus:

Angemessener Wohnfläche x [angemessene Kaltmiete plus angemessene Betriebskosten/qm]

nicht zur Folge haben kann, dass Neben- oder Heizkostennachforderungen, die auf Preis-steigerungen für Energie oder höhere Gebühren für die Abfallbeseitigung beruhen und daher auf die Bestimmung der abstrakten Produktpreisfaktoren durchschlagen, nur noch zum Teil bzw. mit veralteten Werten übernommen werden können.

Noch deutlicher wird die Unzulässigkeit einer Begrenzung der Unterkunftskosten auf feste Bruttowarmmietbeträge, wenn man sich die Abhängigkeit der Betriebs- und Heizkosten von unbeeinflussbaren Außenfaktoren wie die Wetterlage, Bausolierung, Mehrwertsteuer- oder Gebührenerhöhungen etc. vor Augen hält.

Das Vorgehen des Beklagten verweist den Leistungsbezieher auch im Fall einer Nachzahlung wegen einer langen Kälteperiode oder Kostensteigerungen wegen Verteuerung von Energie darauf, mit Verbrauchswerten auszukommen, die ein ausreichendes Heizen der Wohnung nicht ermöglichen und die Leistungsberechtigte mit Unterkunfts- und Heizkosten bis in Höhe des abstrakten Angemessenheitswertes ohne Gefahr einer Kostensenkung überschreiten können, auch wenn deren tatsächliche Heiz- oder Nebenkosten bei Umlegung der Nachforderung auf die Einzelmonate dann deutlich über den AV-Richtwerten liegen - ein offenkundig willkürliches Ergebnis.

Dass der Kläger die Absenkung auf 378 EUR nicht mit einer Klage angefochten hat, spielt für die Übernahme einer Nachforderung keine Rolle. Auch der Bezieher von Alg II mit einer bestandskräftig übernommenen Miete von z. B. 375 EUR hat unstreitig Anspruch auf Übernahme einer Nachforderung, auch wenn diese bei Umlegung auf den Monat einen Wert von über 375 EUR ergibt. Dies zeigt, dass die laufenden Bedarfe zwar nicht rechtstechnisch (§ 328 SGB III), aber faktisch nur vorläufiger Natur sind und sich die tatsächlichen Bedarfe für das Wohnen und Heizen erst am Jahresende feststellen lassen.

Ein bestandskräftig gewordener Kostensenkungsbetrag könnte sich daher allenfalls anteilig nach der Formel:

[Angemessene/tatsächliche Bruttokaltmiete] x Betriebs- und Heizkostennachforderung

auf die Übernahme einer Betriebs- und Heizkostennachforderung auswirken (s. dazu SG Berlin vom 25.3.2010 \226 S 128 AS 9212/09).

Im Fall einer reinen Heizkostennachforderung, der kein auf das Heizen und den Warmwasser-verbrauch bezogenes Kostensenkungsverfahren vorausging, wie hier, ist nur eine volle Über-nahme der Nachforderung sachgerecht (BSG vom 6.4.2011 \226 B 4 AS 12/10 R).

Anhaltspunkte für einen unwirtschaftlichen Umgang mit Heiz- und Warmwasserenergie fehlen, da die Gesamtkosten für das Heizen und den Warmwasserverbrauch im vertretbaren Bereich der Werte nach dem Heizkostenspiegel zuzüglich der Werte bei zentraler Versorgung mit Warmwasser liegen. Bei der hier einschlägigen Energiequelle (Fernwärme) und einer Gebäudefläche über 1000 qm liegt der Toleranzwert nur für das Heizen bei 77,92 EUR im Monat. Die hier angefallenen Gesamtkosten von  $[(12 \times 30 \text{ EUR}) + 131,44 \text{ EUR}] =$  liegen mit 40,95 EUR im untersten Bereich. An der Angemessenheit der Kosten für das Heizen plus Warmwasser bestehen somit keine Zweifel.

Dass die Nachforderung wegen Überschreitung der hier für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft maßgebenden Wohnflächenhöchstgrenze von 50 qm nicht nach der Formel  $[\text{Nachforderungsbetrag}/53,83 \times 50 \text{ qm}]$  gekürzt werden kann, ist vom BSG in der Entscheidung vom 2.7.2009, a.a.O. dahingehend geklärt worden, dass die Berechnung nach den Heizspiegelwerten multipliziert mit der maßgebenden Wohnflächengrenze vorzunehmen ist.

Der Kläger hat demnach Anspruch auf ungekürzte Übernahme der Nachforderung in Höhe von 78,29 EUR.

Zu 2 und 3:

Angemessenes Wohnen und Heizen gehört zum Kernbereich des verfassungsrechtlich garantierten Existenzminimums. Die Festlegung angemessener Werte fordert daher ein transparentes und nachvollziehbares Verfahren, mit den Worten des BSG: ein "schlüssiges Konzept".

Regelungen auf der Grundlage der §§ 22a, 22b SGB II müssen ebenfalls schlüssig i. S. der BSG-Rechtsprechung sein. Spielraum für eine Kostensteuerung ist deshalb allenfalls bei Festlegung der angemessenen Wohnflächen denkbar. Im Übrigen (Kaltmiete, Betriebskosten, Kosten für Heizen und Warmwasser) müssen satzungskonforme Regelungen sicherstellen, dass nach Lage auf dem Wohnungs- und Energiemarkt Wohnungen zu den festgelegten Bezugsgrößen für Leistungsberechtigte zur Verfügung stehen, wobei § 22a Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 SGB II verlangt, dass Wohnungen mit solchen Preisen in hinreichender Zahl und über das gesamte Stadtgebiet verteilt zur Verfügung stehen.

Dass der Leistungsberechtigte nach BSG-Rechtsprechung auf Wohnungen im gesamten Stadtgebiet verwiesen werden kann (kein Kiez-Schutz) bedeutet nicht, dass als angemessen verordnete Mietpreise schlüssig sind, weil es in bestimmten Bezirken Wohnungen zu diesem Preis gibt. Es muss vielmehr gewährleistet sein, dass Wohnungen zum Ordnungspreis in allen Stadtteilen vorhanden sind (vgl. dazu LSG Bayern vom 11.7.2012 \226 L 16 AS 127/10). Da die WAV bestimmte Flächengrößen vorgibt, ist ein Verweis auf kleinere Wohnungen nicht geeignet, um die Schlüssigkeit der WAV-Werte mittels vorhandener Internet-Wohnungsangebote mit der Suchfunktion "Gesamtmiete bis 405 EUR" zu belegen.

Die in der WAV zugrunde gelegten Werte für Wohnungen bis 50 qm sind weder hinsichtlich der Kaltmiete (= 4,91 EUR/qm) noch der kalten Betriebskosten (= 1,44 EUR/qm) schlüssig.

Kaltmietpreise:

Nach Einschätzung des erkennenden Gerichts kann weder aus den Daten der Berliner Mietspiegel, den diesen Mietspiegeln zugrunde liegenden empirischen Endberichten noch den IBB-Wohnungsmarktberichten oder sonstigen greifbaren Erkenntnisquellen allein mit juristischem Sachverstand auf Angemessenheitswerte für Bedarfe nach § 22 SGB II geschlossen werden. Dazu bedürfte es umfangreicher, weiterer Ermittlungen unter Anwendung mathematisch-statistischer Verfahren und einer auf Zwecke des SGB II bezogenen Prüfung des Berliner Wohnungsmarktes unter Einbeziehung von Wohnungssegmenten, die nicht im Mietspiegel erfasst werden (s. auch dazu LSG Bayern vom 11.7.2012 \226 L 16 AS 127/10).

Die Angemessenheit der Kaltmietpreise kann angesichts der dynamischen Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt jedenfalls für die Zeiträume ab Inkrafttreten der WAV (Mai 2012) nicht allein anhand gewichteter Mietspiegelwerte 2011 ermittelt werden.

Dieser Vorgehensweise ist zunächst entgegen zu halten, dass zum Zweck der Rechtfertigung von Mieterhöhungsverlangen erstellte Mietspiegel nur das Mietpreisgefüge eines Wohnungsmarktes repräsentativ wiedergeben. Ein SGB II-relevanter Wohnungsmarkt wird hierdurch nicht abgebildet. So ist zum einen der mietspiegelrelevante Wohnungsbestand nicht mit dem SGB II-relevanten Wohnungsbestand identisch, weil dieser auch (ehemals) preisgebundenen Wohnraum umfasst. Zum anderen stimmen die vier Größenklassen des Berliner Mietspiegels nicht mit den maßgebenden Größenklassen für SGB II-Bedarfsgemeinschaften überein.

Beide Umstände machen den Mietspiegel für eine Abbildung des SGB II-relevanten Wohnungsmarktes zu einer eingeschränkten Datenquelle. Denn die hohe Zahl der Wohnungsmodernisierungen seit 2008, bei denen mit der Förderung eine Festlegung der Miethöhe erfolgte und die daher nicht im Mietspiegel auftauchen und die nicht unerhebliche Anzahl der aus der Preisbindung entlassenen Sozialwohnungen, die wegen der fehlenden Abschätzung, ob nach Ablauf der Bindungsfrist eine Mietänderung durchgeführt wurde, bei der Erstellung des Mietspiegels ausgenommen blieben (s. dazu Empirischer Endbericht zum Mietspiegel 2011, S. 5 f), stellen einen Wohnungsmarkt dar, der für SGB II-Berechtigte relevant ist und der daher Einfluss auf die Bestimmung angemessener Mietwerte nach § 22 SGB II nehmen muss (vgl. dazu BSG vom 20.8.2009 \226 B 14 AS 65/08 R).

Die vom Beklagten eingereichten Erläuterungen der Senatsverwaltung zur Entwicklung der AV-Richtwerte 2005 vom 4.10.2011 verstärken die Zweifel daran, die Bedarfe nach § 22 SGB II an gewichteten Mietspiegelwerten auszurichten. Insbesondere fällt auf, dass schon im Jahr 2005 die Notwendigkeit gesehen wurde, zur Gewährleistung ausreichend verfügbaren Wohn-raums für Bedarfsgemeinschaften einen qm-Preis für die Kaltmiete um 5 EUR anzusetzen, "um 80% des Wohnungsbestandes erreichen zu können".

Die gewichteten Mittelwerte von Mietspiegelwohnungen in einfacher Lage liegen deutlich unter diesem Wert, obwohl sich die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in Berlin seit 2009 um 7,9 % erhöht hat, was einer jährlichen Mietsteigerung von 4,0 % entspricht. Die Mieten für Wohnungen in einfacher Lage sind in den vergangenen zwei Jahren um 5,9% gestiegen, der Mittelwert der Netto-Kaltmieten in einfacher Wohnlage lag im September 2010 bei 4,84 EUR (Quelle: Empirischer Endbericht zum Mietspiegel 2011, S. 33, 41).

Bei den kleinen Wohnungen bis unter 40 qm und den großen Wohnungen mit über 90 qm konnte mit 8,5 % bzw. 9,3 % eine überdurchschnittliche Mietpreissteigerung festgestellt werden (Empirischer Endbericht zum Mietspiegel 2011, S. 33).

Das BSG hat gewichtete Mietspiegel nur dann als geeignete Datenquelle zur Ermittlung angemessener Bedarfe nach § 22 SGB II zugelassen, wenn eventuelle Preissprünge in der Entwicklung der Mietpreise berücksichtigt werden (Urteile vom 19.10.2010 \226 B 14 AS 2/10 R; B 14 AS 50/10 R). Nach den IBB-Wohnungsmarktbarometern und Berichten der Berliner Mietervereine gehen die Preissteigerungen im gesamten Bereich des Berliner S-Bahn-Ringes ungebremst voran. Schon beim Mietspiegel 2009 hatte eine Zusatzerhebung ergeben, dass in drei Stadtteilen die Neuvertragsmieten erheblich über den Bestandsmietverhältnissen lagen (Quelle: Mietermagazin Heft 6 2011, S. 14).

Daten aus den Vorjahren (hier bis September 2010), die den jeweiligen Mietspiegeln zugrunde liegen, lassen daher keine tragfähigen Schlüsse auf die Häufigkeit und Verteilung freier Wohnungen zu diesen Preisen auf dem Wohnungsmarkt 2012 zu.

Sofern das BSG eine "objektive Unmöglichkeit", eine Wohnung zu dem nach dem Mietspiegel angemessenen Quadratmeterpreis zu finden, unter Verweis darauf verneint, dass es in der BRD derzeit keine allgemeine Wohnungsnot gibt und allenfalls in einzelnen Regionen Mangel an ausreichendem Wohnraum bestehe (BSG vom 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R), ist dies in Zusammenhang damit zu lesen, dass bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels \226 wider-legbar (BSG vom 13.4.2011 - B 14 AS 106/10 R) - vermutet werden kann, dass es eine Wohnung zu dem nach dem gewichteten Mietspiegelwert angemessenen Quadratmeterpreis auch tatsächlich gibt.

Diese Vermutung ist für den Berliner Wohnungsmarkt seit 2009 zumindest so erschüttert, dass sie ohne weitergehende Ermittlungen in die oben andeutete Richtung als widerlegt gelten muss. Gegen die Ermittlung angemessener Wohnbedarfszahlen aus dem Berliner Mietspiegel spricht schon die Tatsache, dass von den 132 Feldern des Mietspiegels 27 Felder gänzlich unbesetzt und weitere 41 Felder (Sternchen-Felder) mangels ausreichender Daten gar nicht qualifiziert sind (vgl. LG Berlin vom 1.4.2011 \226 63 S 156/10).

Eine zusätzliche Schwächung der Aussagekraft des Mietspiegels für Zwecke der § 22 SGB II-Bedarfsermittlung resultiert aus dem Umstand, dass in schlechteren, d. h. für Leistungsberechtig-te prädestinierten Wohnlagen die Fluktuation üblicherweise höher ist. Da bei jedem Mieter-wechsel die Miete leichter erhöht werden kann als bei Bestandsmietverhältnissen, steigen diese Mieten oft stärker an und können dadurch auf einem insgesamt dynamischen Wohnungsmarkt die im Mietspiegel abgebildete Preissituation "überholen". Bei Ansatz von Angemessenheits-werten, die an Bestandsmieten aus dem Mietspiegel anknüpfen, sind diese Wohnlagen dann für Leistungsberechtigte versperrt, bzw. es bleiben ihnen dann nur Wohnungen mit Sub-Standard oder in prekärer Wohnlage.

Die Widerlegung der Vermutung, dass es genug Wohnungen zum Konzeptpreis gibt, ist keine Obliegenheit des Leistungsberechtigten in dem Sinne, dass er damit nicht gehört werden kann, wenn er nicht intensiv genug nach einer angemessenen Wohnung gesucht hat. Dies setzte die Bestimmung objektiverer und operationalisierbarer Kriterien für Such-Bemühungen voraus, die als Maßstab für eine Falsifikation der Konzept-Werte taugen. Nach Einschätzung des Gerichts ist das nicht möglich. Auf einem unter Preisdruck geratenen Wohnungsmarkt, wie in Berlin, müssen deshalb die eingangs erwähnten Marktberichte und Beobachtungen genügen, um die Beweislast für die Schlüssigkeit gewichteter Mietspiegelwerte auf die Behörde, die sich dieser Werte bedient, zu verlagern.

Das ist auch deshalb sachgerecht, weil die Behörde schon bei Festlegung der Angemessen-heitswerte die sich abzeichnende Entwicklung des Wohnungsmarktes im Auge haben muss. Dass bei Festlegung der WAV-Werte mehr getan wurde als die Mietspiegelwerte 2011 zu gewichten, ist nicht erkennbar. Die Werte sind ohne Substanz.

Betriebskosten:

Eine weitere, für die Bildung des abstrakt angemessenen Konzeptpreises ausschlaggebende Größe sind die kalten Betriebskosten. Sie wurden mit dem Mietspiegel-Durchschnittswert von 1,44 EUR/qm aus dem Jahr 2009 festgelegt, obwohl es im Mietspiegel 2011 ausdrücklich heißt.

"Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2009 vor, muss bei einer Bewertung die zwi-schenzeitliche (Preis-)Entwicklung mit bedacht werden".

Es kommt hinzu, dass die hier relevanten, zum Mietspiegel 2011 erhobenen Betriebskosten-abrechnungen aus 2009 nur einen Wohnungsbestand von knapp 20.000 Wohnungen abdecken, so dass mit Ausnahme der teilweise verbrauchsabhängigen Betriebskostenarten, wie z. B. Wasserkosten, die ermittelten Daten nur rund 2 % des mietspiegelrelevanten Wohnungs-bestands der Stadt Berlin repräsentieren (Empirischer Endbericht, S. 53). Nach Auffassung des erkennenden Gerichts ist es angesichts der großen Variabilität der Betriebskosten und der gegenüber den Kaltmieten schnelleren Veränderung der "zweiten Miete", unabdingbar, eine verlässliche Datengrundlage für alle SGB II-relevanten Wohnungen zu erstellen. Das Gericht entnimmt dem Urteil des BSG vom 22.8.2012 \226 B 14 AS 13/12 R, dass ein Durchschnittswert, der alle Betriebskosten-Positionen erfasst, zugrunde gelegt werden darf, wenn Erkenntnisse dazu fehlen, dass für Wohnungen mit einfacher Ausstattung in einfacher Lage nur bestimmte Betriebskosten anfallen (ein dahingehendes Gutachten hat LSG Bayern vom 11.7.2012 \226 L 16 AS 126/10 eingeholt). Ist dieser Wert aber veraltet, wie in der WAV, kann er nicht damit gerechtfertigt werden, dass in SGB II-Haushalten nicht immer Kosten für Gartenpflege, Aufzug etc. anfallen. Solche Erwägungen hat das BSG im Urteil vom 22.8.2012 ausdrücklich als unschlüssig verworfen. Ob es sachgerecht ist, auf die Summe der Mittelwerte aller Betriebskostenpositionen im einschlägigen Mietspiegel abzustellen, oder ob wegen der Preisentwicklung die Höchstwerte 2009 genommen werden müssen, ist ohne gutachtliche Ermittlungen nicht verlässlich zu beurteilen. Die Entwicklung eines schlüssigen Konzeptes ist nicht Aufgabe des Gerichts (BSG vom 17.12.2009 - B 4 AS 50/09 R), wenn die von der Behörde gelieferten Daten nicht über das Auflisten von Mietspiegelbeträgen hinausgehen, so dass im Gerichtsverfahren die gesamte aufwändige Ermittlungsarbeit auf das Gericht verlagert würde mit erheblichen Gutachter-kosten.

Unter diesen Umständen ist von einem Erkenntnisausfall auszugehen, der die Beklagte verpflichtet, die tatsächlichen Mietkosten bis zum Tabellenwert nach § 12 WoGG zu übernehmen.

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. Die Tabelle weist für Berlin (Mietstufe IV) für eine Person einen Betrag von 358 EUR aus.

Diesem Betrag ist nach überwiegender und vom erkennenden Gericht geteilter Auffassung ein "Sicherheitszuschlag" in Höhe von 10% des jeweiligen Tabellenwerts im Interesse des Schutzes des elementaren Bedürfnisses des Leistungsberechtigten auf Sicherung des Wohn-raumes hinzuzufügen (BSG 22.3.2012 \226 B 4 AS 16/11 R).

Dies ergibt einen Toleranz-Wert für Kaltmiete plus Betriebskosten von 393,80 EUR, dem die im WoGG nicht enthaltenen Heizkosten von 45 EUR hinzuzufügen sind. Damit liegt die tatsächliche Miete des Klägers mit 419,85 EUR im Bereich des Grenzwertes nach § 12 WoGG plus Zuschlag und ist mithin ungekürzt zu übernehmen.

Es kann somit dahinstehen, ob die geringe Abweichung zwischen tatsächlicher und WAV-Miete unter dem Gesichtspunkt einer unterlassenen Wirtschaftlichkeitsprüfung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II ein subjektives Recht des Klägers auf Übernahme der vollen-Mietkosten begründet (so wohl Berlitz, § 22 LPK-SGB II Rn. 90).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG



Sozialgericht Berlin

Beschluss (nicht rechtskräftig)

Sozialgericht Berlin S 37 AS 2006/13 ER

Der Antragsgegner wird verpflichtet, bei Zustandekommen eines Mietvertrages über die Wohnung im B die Unterkunfts- und Heizkosten in Höhe von 340 EUR zu übernehmen. Der Antragsgegner erstattet die außergerichtlichen Kosten.

Gründe:

I.

Der Antragsteller (Ast.) beantragte am 22.1.2013 die Zusicherung für die Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten einer neuen Wohnung. Als Gründe für einen Umzug hatte er Lärmbelästigungen durch Nachbarn und Schimmel in der bisherigen Wohnung bei Untätigkeit der Hausverwaltung angegeben.

Der Antragsgegner (Ag.) hat die Erforderlichkeit eines Umzugs dem Grunde nach anerkannt, das dem Antrag beigefügte Wohnungsangebot einer 27 qm großen 1-Raum-Wohnung im , B mit 235 EUR Kaltmiete, 65 EUR kalten Betriebskosten und 40 EUR Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser aber wegen einer Überschreitung der Quadratmeterhöchstmiete nach § 5 der Verordnung zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (Wohnaufwendungsverordnung \226 WAV) als unangemessen beurteilt.

Mit 8,70 EUR/qm Kaltmiete liege der maßgebliche monatliche Quadratmeterpreis der avisierten Wohnung um mehr als 50% über dem gewichteten Mittelwert einfacher Wohnungen in einfacher Wohnlage nach dem Berliner Mietspiegel 2011 (= 4,91 EUR/qm).

Die mit Bescheid vom 23.1.2013 verfügte Ablehnung der Zusicherung einer Übernahme der Unterkunfts- und Heizkosten für die Wohnung im E war dem Ast. telefonisch am 22.1.2013 bekanntgegeben worden. Der Ast. hat deshalb am selben Tag beim Sozialgericht Berlin einen Eilantrag auf Verpflichtung des Jobcenters zur "Übernahme einer Mietgarantie" gestellt; ohne diese Mietgarantie könne er die nur kurze Zeit reservierte Wohnung nicht bekommen. Die hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen, die im Gesamtpreis den WAV-Werten entsprechen, wie es bei der Wohnung im E der Fall sei, erfordere eine schnelle Regelung. In der Vergangenheit seien ihm schon mehrfach Wohnungsangebote wegen anderweitiger Vermietung als Folge einer zu langsamen Prüfung des Jobcenters verloren gegangen. Für einen Bezieher von Alg II sei die Suche nach einer zumutbaren Wohnung inzwischen sehr schwierig geworden.

II.

Der zulässige Eilantrag nach § 86b Abs. 2 SGG ist mit dem tenorisierten Regelungsinhalt auch begründet. Der Antrag auf Übernahme einer Mietgarantie war sachdienlich so auszulegen, dass der Ag. verpflichtet wird, die Unterkunfts- und Heizkosten im Falle des Zustandekommens eines Mietvertrages zu übernehmen.

Das erkennende Gericht folgt insoweit der Auffassung, dass eine im Eilverfahren erstrittene Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II gegenüber dem Begehren auf Übernahme der potentiellen Unterkunfts- und Heizkosten keine Sicherheit bietet. Denn die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II ist für die Übernahme angemessener Unterkunfts-kosten nicht konstitutiv und gewährleistet daher nicht die Übernahme der künftigen Mietkosten (s. dazu SG Chemnitz vom 26.7.2012 \226 S 14 AS 3078/12 ER). Das gilt vor allem dann, wenn die bisherigen Unterkunfts- und Heizkosten - insgesamt - unter denen der angestrebten Wohnung liegen, wie es hier der Fall ist. Dann muss der Ag. ungeachtet der hier streitigen Beurteilung der Angemessenheit bis in Höhe der bisher gezahlten Unterkunfts- und Heizkosten auch die Mietkosten für eine neue (unangemessene) Wohnung übernehmen (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

Hinreichende Rechtssicherheit kann der Ast. daher nur über eine Verpflichtung des Jobcenters zur vollen Übernahme der Mietkosten der neuen Wohnung, vorbehaltlich des Abschlusses eines Mietvertrages, erlangen.

Die angestrebte Wohnung im E ist entgegen der Ansicht des Ag. angemessen. § 5 WAV steht dem bei sachgerechter Auslegung nicht entgegen.

Die auf § 22b Abs. 1 Satz 3 SGB II gestützte Quadratmeter-Höchstgrenze zielt darauf ab, Mietpreisüberhöhungen "in Anlehnung an den Tatbestand des Mietwuchers" (so ausdrücklich die geplante Neufassung von § 5 WAV) zu verhindern. Die schematische Errechnung einer als unangemessenen gewerteten Qm-Höchstmiete in § 5 Abs. 2 WAV:

"Wird der maßgebliche monatliche Quadratmeterpreis gemäß Spalte 3 der Tabelle A der Anlage 1 zu dieser Verordnung um mehr als 50 vom Hundert überschritten, gelten die tatsächlichen Aufwendungen auch dann nicht

als angemessen, wenn der Richtwert für angemessene Aufwendungen nach § 4 nicht überschritten wird".

geht über dieses Regelungsziel hinaus und führt im Ergebnis zu einer Abkehr von der Produkttheorie. Bei wortgetreuer Anwendung wäre § 5 Abs. 2 WAV daher nicht mehr von der Satzungsermächtigung nach § 22a Abs. 1 Satz 3 SGB II gedeckt. Denn der Gesetzesbegründung zu § 22b Abs. 1 SGB II (BT-Drs. 17/3404, S. 101) lässt sich entnehmen, dass mit der in Satz 3 geschaffenen Regelungsbefugnis eine erweiterte Produkttheorie mit Einbeziehung der Heizkosten ermöglicht werden sollte. Von einem Spielraum dahingehend, die Angemessenheit einer Wohnung gegen die Produkttheorie nach einzelnen Faktoren des Mietpreises beurteilen zu können, ist keine Rede, worauf die Rechenweise in § 5 Abs. 2 WAV aber hinausläuft.

Überdies ist fraglich, ob die Übernahme eines nach der Produkttheorie als angemessen zu bewertenden Mietpreises seitens der SGB II-Träger auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt überzogene Quadratmeterpreise in Richtung Mietwucher nach sich zieht. Tatsächlich dürfte die mit einer QM-Höchstgrenze verbundene Einschränkung der Wohnungssuche eher zu einem Preisschub auf dem für leistungsberechtigte Personen zugänglichen Wohnungsmarkt führen. Berlin hat schon im Jahr 2005 in einer Anmerkungen zum Urteil des BVerwG zur Produkttheorie (Urteil vom 28.04.2005 \226 5 C 15/04) auf solche Effekte hingewiesen:

"Das Urteil führt zu mehr Flexibilität bei den Leistungsberechtigten. Es eröffnet ihnen ein breiteres Spektrum leistungsunschädlich anzumietender Unterkünfte und entlastet so auch den Wohnungsmarkt. Ein Leistungsberechtigter kann eine nach Lage oder sonstigen Ausstattungsmerkmalen bei isolierter Betrachtung partiell unangemessene, weil aus sozialhilferechtlicher Sicht "zu gute" Unterkunft anmieten, wenn sie zu einem besonders günstigen Preis angeboten wird ("Schnäppchen") oder der Endpreis angemessen ist, weil er sich hinsichtlich anderer Ausstattungsmerkmale oder der Wohnungsgröße beschränkt. Der nach dem Urteil mögliche Ausgleich zwischen den einzelnen Parametern, die im Ergebnis die Unterkunfts-kosten bestimmen, beugt auch einer (räumlichen) Konzentration der Leistungsberechtigten auf die nur in begrenzter Zahl zur Verfügung stehenden, hinsichtlich jedes einzelnen Merkmals (insb. Größe, Lage, Ausstattung, Wohnumfeld) auf Sozial- bzw. Grundsicherungsniveau liegenden Unterkünfte vor und vermeidet eine potenziell kostentreibende Nachfragebündelung auf ein eingegrenztes Wohnungsmarktsegment. Eine Pauschalierung der Unterkunfts-kosten liegt hierin nicht, weil Leistungen stets nur für tatsächliche Aufwendungen gewährt werden"

Die Ausgestaltung der Qm-Höchstgrenze in § 5 Abs. 2 WAV steht unter diesem Blickwinkel sogar in Konflikt zum Regelungsziel in § 22a Abs. 3 Nr. 1 SGB II.

Ermächtigungskonform muss § 5 WAV mithin so ausgelegt werden, dass die Übernahme eines Mietpreises, der die ortsübliche Miete erheblich überschreitet und eine preissteigernde Wirkung i. S. von § 22a Abs. 3 Nr. 1 SGB II auslösen kann, als unangemessen abgelehnt werden darf, auch wenn die Voraussetzungen für Mietwucher oder eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 \226 WiStG nicht erfüllt sind (denn wären sie erfüllt, bestünde schon nach §§ 134, 138 BGB keine durchsetzbare Mietzinsforderung, so dass die Miete bereits nach bisheriger BSG-Rechtsprechung, z. B. BSG vom 24.11.2011 \226 B 14 AS 15/11 R, unangemessen wäre).

Vergleicht man die Mietwerte der vom Ast. avisierten Wohnung mit aktuellen Internet-Angeboten, kann ohne nähere Ermittlungen (zur Notwendigkeit eines Sachverständigen-gutachtens zur Feststellung mietswucherischer Preise s. LG Berlin vom 7.12.2001 - 64 S 553/00) eine auffällige Abweichung von ortsüblichen Mieten ausgeschlossen werden.

Der IBB-Wohnungsmarktbericht 2011 (Seite 50) beschreibt in Übereinstimmung mit sonstigen Beobachtungen des Berliner Wohnungsmarktes insbesondere im Segment kleiner Single-Wohnungen überdurchschnittliche Preissteigerungen. Trotz einfacher Ausstattung liegen die Mieten für Wohnungen in citynahen Bezirken nicht nur vereinzelt zwischen 8,00 EUR und 9,00 EUR pro Qm.

Dem Ast. kann nicht entgegengehalten werden, dass es in Spandau oder Marzahn-Hellersdorf günstigere Wohnungen gibt. Weil er sich durch Bescheidung auf eine sehr kleine Wohnung im Gesamtpreis im Bereich der WAV-Werte nach § 4 WAV bewegt, steht ihm nach der Produkttheorie die Wahl frei, trotz Alg II-Bezug in anderen Bezirken wohnen zu können.

Beschränkte man über § 5 WAV dieses Wahlrecht, ergäbe sich gegen § 22a Abs. 3 Nr. 4 SGB II die Gefahr einer Konzentration von Armutsbevölkerung in bestimmten Wohnbezirken.

Ergänzend sei angemerkt, dass die Berechnung der Höchstpreisgrenze für eine 2013 angebotene Wohnung anhand der gewichteten Mietspiegelwerte 2011, d. h. aus Datenbeständen mit Stichtag 1.9.2010, angesichts der rasanten Mietpreissteigerungen auch wegen eines veralteten Datenmaterials keine realitätsgerechte Bestimmung überhöhter Mietpreise ermöglicht.

Es besteht nach alledem kein Zweifel daran, dass die avisierte Wohnung inklusive der Heiz- und Warmwasserkosten derzeit angemessen i. S. von § 4 WAV ist. Die sehr üppig bemessenen Abschläge lassen nicht befürchten, dass die Wohnung infolge erhöhter Vorauszahlungen alsbald zu teuer wird.

Das Erfordernis einer einstweiligen Sicherung des Wohnungsangebots ergibt sich aus der vom Vermieter verlangten Mietübernahmegarantie und der vom Ast. glaubhaft berichteten Schwierigkeiten, auf dem immer enger werdenden Berliner Wohnungsmarkt Vermieter zu finden, die bereit sind, trotz hoher Nachfrage nicht

hilfebedürftiger Personen auch an Alg II-Bezieher zu vermieten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG analog.

SGG  
B