

# SGB2Dialog Offenbach e.V.

Pressemitteilung vom 14.03.2013

=====


Seit langer Zeit schon hatte die Initiative "SGB2Dialog" das "Schlüssige Konzept" der Stadt Offenbach, das die Angemessenheitsgrenzen bei Mieten für BezieherInnen von Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II zu deren Nachteil festlegt, als fehlerhaft und der Rechtsprechung zuwiderlaufend gebranntmarkt. Mit seiner Entscheidung vom 15.2.2013 hat der 7. Senat des Hessischen Landessozialgerichts in einem Präzedenzurteil ( Az.: L 7 SO 43/10) das "schlüssige Konzept" der Stadt Offenbach in mehrfacher Hinsicht verworfen.

Das wird Folgen für viele Menschen haben, die von Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II leben müssen und bislang einen Teil ihrer Miete von ihrem Regelsatz bestreiten mussten, weil die ihnen zugesprochenen Mietzuschüsse von den Ämtern zu niedrig angesetzt wurden. Sie können jetzt mit einiger Aussicht auf Erfolg, rückwirkend für ein Jahr, bei dem jeweils zuständigen Amt entsprechende Überprüfungsanträge stellen. Die sollten dazu führen, dass ihre Kosten der Unterkunft entsprechend dem Urteil neu festlegt werden.

Vorstand Erwerbsloseninitiative

SGB2Dialog Offenbach e.V.

**Gericht:** Hessisches  
Landessozialgericht 7.  
Senat  
**Entscheidungsdatum:** 15.02.2013  
**Aktenzeichen:** L 7 SO 43/10  
**Dokumenttyp:** Urteil

**Quelle:**   
**Normen:** § 29 Abs 1 S 1 SGB 12 vom  
02.12.2006, § 29 Abs 1 S 2  
SGB 12 vom 02.12.2006, § 29  
Abs 1 S 3 SGB 12 vom  
02.12.2006

Sozialhilfe - Unterkunft und Heizung - Angemessenheit der Unterkunftskosten -  
Wohnflächengrenzen in Hessen - fehlendes schlüssiges Konzept der Stadt Offenbach

### Leitsatz

1. Das Konzept der Stadt Offenbach zur Ermittlung der angemessenen Mietobergrenze aus dem Jahr 2006 nebst Fortschreibung 2009 entspricht nicht den Vorgaben des BSG (ständige Rspr. des BSG seit dem Urteil vom 7. November 2006, Az.: B 7b AS 10/06 R, BSGE 97, 231).
2. Durch das Konzept wird nicht ermittelt, bis zu welcher Mietobergrenze Hilfeempfänger sich Wohnungen einfachen Standards im gesamten Vergleichsraum beschaffen können, sondern welche Durchschnittspreise in den unterschiedlichen Baualtersklassen nach dem einfachen Mietspiegel 2006 bzw. 2008 der Stadt Offenbach gezahlt wurden.
3. Die Schlüssigkeit des Konzeptes ist zweifelhaft hinsichtlich der Unterscheidung in drei Baualtersklassen, in jedem Fall sagt aber der arithmetische Wert nichts über das tatsächliche Vorhandensein freier Wohnungen einfachen Standards und deren Preis.

### ⊕Verfahrensgang ...

#### Tenor

- I. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Sozialgerichts Frankfurt am Main vom 17. Februar 2010 aufgehoben und der Bescheid der Beklagten vom 21. August 2007 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 7. November 2007 und des Bescheides vom 16. April 2008 sowie des Bescheides vom 30. April 2008 abgeändert und die Beklagte verurteilt, Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII unter Berücksichtigung der tatsächlichen Unterkunftskosten in der Zeit vom 1. September 2007 bis 31. August 2008 zu gewähren.
- II. Die Beklagte hat der Klägerin die ihr entstandenen notwendigen außergerichtlichen Kosten in beiden Rechtszügen zu erstatten.
- III. Die Revision wird nicht zugelassen.

#### Tatbestand

Die Beteiligten streiten über die Gewährung von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch - Sozialhilfe - (SGB XII).

2

Die 1938 geborene Klägerin lebt seit dem 1. März - zunächst gemeinsam mit ihrer Tochter - in einer ca. 45 m<sup>2</sup> großen Wohnung in der A-Straße in A-Stadt. Ausweislich des Mietvertrages vom 18. Februar 1998 war ursprünglich eine Nettomiete von 600 DM zuzüglich 150 DM Heiz- und Nebenkosten als Mietzins zu entrichten.

3

Die Klägerin bezog zunächst Leistungen nach dem Grundsicherungsgesetz (GSiG) von der Beklagten.

4

Am 30. November 2004 beantragte die Klägerin die Gewährung von Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII bei der Beklagten, woraufhin diese mit Bescheid vom 13. Dezember 2004 Leistungen für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005 in Höhe von 561,88 Euro monatlich gewährte. Als Bedarf der Klägerin berücksichtigte sie hierbei eine Regelleistung in Höhe von 345 Euro zuzüglich Kosten der Unterkunft in Höhe von 198,94 Euro sowie Kosten der Heizung in Höhe von 17,95 Euro monatlich. Bei den Unterkunftskosten berücksichtigte die Beklagte lediglich den Mietanteil der Klägerin. Den Mietanteil der Tochter ließ sie unberücksichtigt. Mit Bescheiden vom 23. Dezember 2005 und 22. November 2006 gewährte die Beklagte gleichbleibende Leistungen bis zum 31. August 2007.

5

Zum 7. Dezember 2006 zog die Tochter der Klägerin aus der gemeinsamen Wohnung aus, woraufhin die Beklagte mit Bescheid vom 15. Dezember 2006 die Miet- und Heizkosten in voller Höhe (398,10 Euro zuzüglich 35,90 Euro) als Bedarf der Klägerin berücksichtigte. Gleichzeitig wies die Beklagte darauf hin, dass die tatsächlichen Unterkunftskosten ohne Neben- und Heizkosten 306,80 Euro betragen und damit die angemessenen Kosten um 111,60 Euro monatlich überschritten. Diese lägen bei dem Baujahr 1960 der Wohnung bei monatlich 195,20 Euro ohne Neben- und Heizkosten. Bis zum 31. August 2007 übernehme die Beklagte die tatsächlichen Unterkunftskosten. Die Klägerin solle sich zur Vermeidung finanzieller Einbußen um die Senkung ihre Unterkunftskosten bemühen und ihre diesbezüglichen Bemühungen darlegen und nachweisen. Nicht ausreichend sei die Meldung bei dem Wohnungsamt, den großen Wohnungsgesellschaften oder das Einreichen von markierten Zeitungsannoncen. Sofern die Wohnungssuche nachvollziehbar zu keinem Erfolg führe, bot die Beklagte an, eine Zusicherung zur Übernahme von Maklerkosten auszustellen.

6

Am 10. Juli 2007 beantragte die Klägerin die Weitergewährung der Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bei der Beklagten, woraufhin

diese mit Bescheid vom 21. August 2007 monatliche Leistungen in Höhe von 669,40 Euro für die Zeit vom 1. September 2007 bis 31. August 2008 gewährte. Neben der Regelleistung berücksichtigte die Beklagte hierbei monatliche Unterkunftskosten in Höhe von 286,50 Euro sowie monatliche Heizkosten in Höhe von 35,90 Euro als Bedarf der Klägerin.

7

Hiergegen legte die Klägerin am 31. August 2007 Widerspruch ein und führte aus, dass es nicht möglich sei, für 195 Euro pro Monat eine Mietwohnung zu finden.

8

Mit Widerspruchsbescheid vom 7. November 2007 wies die Beklagte den Widerspruch als unbegründet zurück. Die Klägerin habe keine Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten nachgewiesen.

9

Die Klägerin erhob am 12. Dezember 2007 bei dem Sozialgericht Frankfurt am Main Klage.

10

Mit Bescheid vom 16. April 2008 hob die Beklagte den Bescheid vom 21. August 2007 teilweise auf und übernahm die Kosten aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2007. Darüber hinaus erkannte die Beklagte nach erneuter Prüfung mit Bescheid vom 30. April 2008 für die Zeit vom 1. September 2007 bis 31. August 2008 monatliche Kosten der Unterkunft in Höhe von 314,05 Euro (222,75 Euro Grundmiete zuzüglich 91,30 Euro Nebenkosten) als Bedarf der Klägerin an.

11

Die Klägerin war der Ansicht, dass sie einen Anspruch auf Gewährung der tatsächlichen Unterkunftskosten habe.

12

Die Beklagte verwies auf ihre Ausführungen im Verwaltungs- und Widerspruchsverfahren. Die Klägerin habe keine Bemühungen zur Senkung ihrer Unterkunftskosten nachgewiesen.

13

Durch Urteil vom 17. Februar 2010 wies das Sozialgericht Frankfurt am Main die Klage ab. Es führte aus, dass die angefochtenen Bescheide zuletzt in Gestalt des Änderungsbescheids vom 30. April 2008 rechtmäßig seien. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Gewährung höherer Kosten der Unterkunft in der Zeit vom 1. September 2007 bis 31. August 2008. Unter Zugrundelegung der in der Rechtsprechung anerkannten Kriterien zur Bestimmung angemessener

Unterkunftskosten seien die Unterkunftskosten der Klägerin unangemessen hoch im sozialhilferechtlichen Sinn. Die Klägerin habe als Einpersonenhaushalt Anspruch auf eine Wohnungsgröße von 45 m<sup>2</sup>. Auch bestünden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die von der Beklagten vorgelegten Tabellen zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft. Hierbei handele es sich nach Auffassung des Gerichts um ein gut geeignetes Instrument, um die angemessenen Unterkunftskosten festzustellen. Ausgangspunkt für die Berechnungen der Beklagten sei der Mietspiegel der Stadt A-Stadt ab 1. Januar 2006. Innerhalb einer Baualtersstufe habe die Beklagte sodann den niedrigsten und den höchsten m<sup>2</sup>-Preis aus dem Mietspiegel entnommen und die Differenz hieraus gebildet. Diese Differenz durch drei geteilt und mit dem niedrigsten m<sup>2</sup>-Preis addiert, ergebe die angemessenen Unterkunftskosten. Hiermit trage die Beklagte dem Umstand Rechnung, dass nur Wohnungen einfacher Ausstattung und älteren Baujahrs berücksichtigt werden dürften. Eine Differenzierung nach Wohnlagen finde nicht statt, was bei der Größe des Zuständigkeitsbereiches der Beklagten sachgerecht erscheine. Unter Zugrundelegung der so aus dem Mietspiegel gewonnenen Erkenntnisse sei von einer Nettokaltmiete von 4,95 Euro/m<sup>2</sup> als angemessener Nettokaltmiete für 45 m<sup>2</sup> (Einpersonenhaushalt) auszugehen. Hieraus folge eine angemessene Höhe der Unterkunftskosten von 222,75 Euro, als Produkt von 45 m<sup>2</sup> als angemessene Wohnungsgröße und einem angemessenen Mietzins von 4,95 Euro/m<sup>2</sup>. Für die 37 m<sup>2</sup> große Wohnung der Klägerin werde jedoch eine Nettokaltmiete von 306,80 Euro (8,29 Euro/m<sup>2</sup>) monatlich gezahlt. Es sei nach Auffassung des Gerichts mithin augenscheinlich, dass es sich bei der streitigen Wohnung nicht um eine sozialhilferechtlich angemessene Wohnung im Sinn des § 29 SGB XII handele.

14

Da die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang überschreiten, sei es Sache der Klägerin, im Einzelnen darzulegen und glaubhaft zu machen, dass sie sich ernsthaft und intensiv um eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung bemüht habe und es ihr trotz ihrer Bemühungen nicht möglich gewesen sei, eine solche Wohnung zu finden. Gerade diesen Nachweis habe die Klägerin jedoch nicht erbracht. Die Ausführungen der Klägerin und ihrer Tochter in dem Termin zur mündlichen Verhandlung am 17. Februar 2010 seien nicht geeignet, das Gericht von ausreichenden Bemühungen zur Kostensenkung zu überzeugen.

15

Für das Gericht seien sodann grundsätzlich keine Gründe ersichtlich, die gegen die Zumutbarkeit von Kostensenkungsbemühungen nötigenfalls unter Aufgabe des vertrauten Lebenskreises infolge eines Umzuges sprächen. Insbesondere folge aus dem Lebensalter der Klägerin kein grundsätzlicher Ausschluss einer solchen Möglichkeit. Auch bestünden keine erkennbaren gesundheitlichen Einschränkungen, die einem Wohnungswechsel entgegenstünden.

16

Gegen das der Klägerin am 25. Februar 2010 zugestellte Urteil des Sozialgerichts Frankfurt am Main vom 17. Februar 2010 hat diese am 25. März 2010 Berufung bei dem Hessischen Landessozialgericht eingelegt.

17

Die Klägerin behauptet, dass es keine Wohnungen in A-Stadt entsprechend dem Konzept der Beklagten gebe. Sie habe sich zudem ausreichend um billigeren Wohnraum bemüht.

18

Die Klägerin beantragt,

19

das Urteil des Sozialgerichts Frankfurt am Main vom 17. Februar 2010 aufzuheben und den Bescheid der Beklagten vom 21. August 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 7. November 2007 und des Bescheides vom 16. April 2008 sowie des Bescheides vom 30. April 2008 zu ändern und die Beklagte zu verurteilen, Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII unter Berücksichtigung der tatsächlichen Unterkunftskosten in der Zeit vom 1. September 2007 bis 31. August 2008 zu gewähren.

20

Die Beklagte beantragt,

21

die Berufung zurückzuweisen.

22

Die Beklagte verweist auf ihr bisheriges Vorbringen und ist der Ansicht, dass ihr Konzept den Vorgaben des BSG zum schlüssigen Konzept entspreche.

23

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsakte der Beklagten Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

[↑ zum Seitenanfang](#)

## **Entscheidungsgründe**

24

Die Berufung ist zulässig. Sie ist statthaft, da der Wert des Streitgegenstandes bei 1.008,60 Euro liegt. Sie ist auch frist- und formgerecht gemäß § 151 Sozialgerichtsgesetz (SGG) erhoben.

25

Die Berufung ist auch begründet.

26

Der Bescheid der Beklagten vom 21. August 2007 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 7. November 2007 und des Bescheides vom 16. April 2008 sowie des Bescheides vom 30. April 2008 war abzuändern, da er insoweit rechtswidrig ist und die Klägerin in ihren Rechten verletzt. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Gewährung von Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII unter Berücksichtigung von Unterkunftskosten in Höhe von 398,10 Euro in der Zeit vom 1. September 2007 bis 31. August 2008.

27

Älteren und dauerhaft voll erwerbsgeminderten Personen mit gewöhnlichem Aufenthalt im Inland, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht aus Einkommen und Vermögen nach den §§ 82 bis 84 und 90 SGB XII beschaffen können, ist nach § 41 Abs. 1 SGB XII (in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze vom 2. Dezember 2006, BGBl. I S. 2670) auf Antrag Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung zu leisten.

28

Die Klägerin hat dem Grunde nach Anspruch auf Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung im hier streitigen Zeitraum vom 1. September 2007 bis 31. August 2008.

29

Die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung umfassen nach § 42 SGB XII:

30

1. den für den Leistungsberechtigten maßgebenden Regelsatz nach § 28 SGB XII,

31

2. die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechend § 29 SGB XII,

32

3. die Mehrbedarfe entsprechend § 30 SGB XII sowie die einmaligen Bedarfe entsprechend § 31 SGB XII,

33

4. die Übernahme von Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträgen entsprechend § 32 SGB XII sowie von Vorsorgebeiträgen entsprechend § 33 SGB XII,

34

## 5. Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen nach § 34 SGB XII.

35

Leistungen für die Unterkunft werden gemäß § 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 19 Abs. 1 SGB XII zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Dies gilt solange, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

36

Streitgegenstand sind allein Ansprüche der Klägerin auf höhere Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit von 1. September 2007 bis 31. August 2008. Die Klägerin hat den Streitstoff ausdrücklich auf die Kosten der Unterkunft und Heizung beschränkt (zur Zulässigkeit einer solchen Beschränkung vgl. BSGE 97, 217).

37

Es besteht ein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen, denn diese stellen sich als angemessene Kosten dar.

38

Nach der ständigen Rechtsprechung des BSG zu § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch - Grundsicherung für Arbeitsuchende -, der insoweit inhaltsgleich mit dem § 29 SGB XII ist, (ständige Rspr. seit BSG, Urteil vom 7. November 2006, Az.: B 7b AS 10/06 R, BSGE 97, 231 - zu § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch - Grundsicherung für Arbeitsuchende -) ist die Angemessenheit von Kosten der Unterkunft unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren: Zunächst ist zu überprüfen, ob die tatsächlichen Kosten des Leistungsberechtigten für seine Unterkunft abstrakt angemessen sind, das heißt, ob die Kosten dem entsprechen, was für eine nach abstrakten Kriterien als angemessen geltende Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzubringen ist (abstrakte Angemessenheitsprüfung). Übersteigen die tatsächlich aufzubringenden Wohnkosten die abstrakt ermittelte Referenzmiete, ist zu überprüfen, ob eine Wohnung, die den abstrakten Kriterien entspricht, für den Leistungsberechtigten auf dem Mietmarkt tatsächlich verfügbar und konkret anmietbar ist, es ihm also konkret möglich ist, die Kosten für die Unterkunft auf das abstrakt angemessene Maß zu senken. Dieser Prüfungsschritt ist in § 29 Abs. 1 Satz 3 SGB XII vorgegeben, wonach die abstrakt unangemessenen Kosten solange (regelmäßig für längstens sechs Monate) zu übernehmen sind, wie dem Hilfebedürftigen die Senkung der Kosten unmöglich oder unzumutbar ist (konkrete Angemessenheit).

39

Die abstrakte Angemessenheit von Unterkunftskosten, die sich in der abstrakt angemessenen Referenzmiete ausdrückt, ist in mehreren Schritten zu bestimmen:



Zunächst ist die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln. Alsdann 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. Die Prüfung der Angemessenheit setzt eine Einzelfallprüfung voraus, für die die für die Bemessung des Wohngeldes bestimmten tabellarischen pauschalierten Höchstbeträge des § 8 WoGG keine valide Basis bilden und allenfalls als ein gewisser Richtwert Berücksichtigung finden können, wenn alle Erkenntnismöglichkeiten erschöpft sind (BSG, Urteil vom 7. November 2006 - B 7b AS 18/06 R). Liegen keine entsprechenden Mietspiegel bzw. Mietdatenbanken (§§ 558c ff. Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) vor und führen Erkenntnismöglichkeiten im lokalen Bereich nicht weiter, kann ein Rückgriff auf die Tabelle zu § 8 WoGG oder auf die zulässigen Mietgrenzen der in Ergänzung zum Wohnraumförderungsgesetz erlassenen landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen in Betracht kommen. Bei einem Rückgriff auf Tabellen bzw. Fördervorschriften ist zu Gunsten des Leistungsempfängers ein ausgleichender Zuschlag von 10 % zu den Tabellenwerten zu berücksichtigen. Der Begriff der Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, also ein ausfüllungsbedürftiger Wertungsmaßstab. Ihm wohnt der Gedanke der Begrenzung inne (BSG a.a.O.). Die 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 in die Lage versetzt werden, sein elementares Grundbedürfnis "Wohnen" zu grundsicherungsrechtlich angemessenen Bedingungen zu befriedigen (Berlit, in: LPK SGB XII, 7. Auflage 2005, § 29 Rn. 33). Sein Lebensmittelpunkt soll geschützt werden. 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.

40

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze des BSG, denen sich der Senat anschließt, waren die streitgegenständlichen Kosten der Unterkunft im streitgegenständlichen Zeitraum angemessen.

41

Zunächst war die Wohnung hinsichtlich der Größe angemessen. Zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche ist auf die Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen (ständige Rspr. BSG, Urteil vom 7. November 2006, Az.: B 7b AS 10/06 R, BSGE 97, 231). Insoweit wird normativ und unabhängig von den konkreten örtlichen Gegebenheiten festgelegt, welche Wohnungsgrößen für Hilfebedürftige abstrakt als angemessen anzusehen sind. Maßgeblich sind die im streitigen Zeitraum gültigen Bestimmungen (vgl. BSG, Urteil vom 22. September 2009, Az.: B 4 AS 70/08 R; Urteil vom 26. Mai 2011, Az.: B 14 AS 86/09 R - juris und Urteil vom 20. Dezember 2011, Az.: B 4 AS 19/11 R, BSGE 110, 52).

42

Die Beklagte ist in Umsetzung dieser Rechtsprechung zutreffend davon ausgegangen, dass als angemessene Wohnungsgröße für einen Einpersonenhaushalt eine Wohnfläche von 45 qm zu berücksichtigen ist. Die berücksichtigungsfähige Wohnfläche ist hierbei anhand der Kriterien der Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau nach den hierfür geltenden Vorschriften (§ 5 Wohnungsbindungsgesetz i.V.m. § 27 Abs. 1 - 5 Wohnraumförderungsgesetz) zu bestimmen. Nach Nr. 4.2.1 der Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung vom 20. Februar 2003 (StAnz Seite 1346), geändert durch die Richtlinien vom 19. Januar 2004 (StAnz Seite 628) ist eine Wohnungsgröße für eine Person bis 45 m<sup>2</sup>, für zwei Personen bis 60 m<sup>2</sup> und für jede weitere Person 12 m<sup>2</sup> angemessen.

43

Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss von daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet. Die Mietobergrenze ist nach der Rechtsprechung des BSG auf der Grundlage eines diese Anforderungen beachtenden schlüssigen Konzepts zu ermitteln. Der Grundsicherungsträger muss mithin nicht nur ein Konzept haben, nach dem er die Referenzmiete bestimmt, sondern dieses Konzept muss zudem einer gerichtlichen Überprüfung standhalten, also schlüssig sein (BSG, Urteil vom 22. September 2009, B 4 AS 18/09 R). Im Rechtsstreit muss der Grundsicherungsträger sein schlüssiges Konzept auf Aufforderung durch das Gericht vorlegen. Der Träger muss die bei ihm vorhandenen Daten sowie die personellen und/oder sachlichen Voraussetzungen für die Erhebung oder Auswertung der erforderlichen Daten zur Verfügung stellen (BSG, Urteil vom 2. Juli 2009, B 14 AS 33/08 R). Schlüssig ist das Konzept, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

44

= Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghettobildung),

45

= es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zB welche Art von Wohnungen - Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete <Vergleichbarkeit>, Differenzierung nach Wohnungsgröße,

46

= Angaben über den Beobachtungszeitraum,

47

= Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zB Mietspiegel),

48

= Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten,

49

= Validität der Datenerhebung,

50

= Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und

51

= Angaben über die gezogenen Schlüsse (zB Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

52

Das Konzept des Beklagten entspricht diesen Vorgaben nicht.

53

Der Vergleichsraum ist aus Sicht des Senats zutreffend bestimmt.

54

Bei dem Vergleichsraum muss es sich um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (BSG, Urteil vom 17. Dezember 2009, Az.: B 4 AS 27/09 R - juris m.w.N.). Nach der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 19. Februar 2009, Az.: B 4 AS 30/08 R - juris) darf bei der Bildung der Referenzmieten zwar auf Mieten für „Wohnungen mit bescheidenem Zuschnitt“ abgestellt werden, es dürfen jedoch nicht einzelne, besonders heruntergekommene und daher „billige“ Stadtteile herausgegriffen werden. Vielmehr ist auf Durchschnittswerte des unteren Mietpreinsniveaus im gesamten räumlichen Vergleichsraum abzustellen. Danach ist für den Vergleichsraum ein einheitlicher Wert der angemessenen Kosten der Unterkunft zu bilden. Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist, wie BSG in seinem Urteil vom 7. November 2006 (B 7b AS 10/06 R) im Einzelnen dargelegt hat, in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die

kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann.

55

Wegen der Bestimmung des Vergleichsraumes sind die örtlichen Gegebenheiten des gesamten Stadtgebiets A-Stadt (mit rund 120.000 Einwohnern) in Bezug zu nehmen. Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die gegen die Annahme sprechen, dass es sich um einen (ausreichend großen) Raum der Wohnbebauung handelt, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.

56

Die Beklagte hat aber nicht mittels eines Konzeptes, was die oben dargestellten Anforderungen beachtet, eine Mietobergrenze für die Stadt A-Stadt ermittelt, an welcher sich Hilfeempfänger orientieren können.

57

Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten (BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, Az.: B 4 AS 30/08 R - juris). Im Gegensatz zur Erstellung von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken, deren wesentliches Anliegen das dauerhafte Funktionieren des Marktes frei finanziierter Mietwohnungen ist, ist im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft allerdings sämtlicher Wohnraum zu berücksichtigen, der auch tatsächlich zu diesem Zweck vermietet wird; so etwa auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Die erhobenen Daten müssen vergleichbar sein, es muss ihnen derselbe Mietbegriff zu Grunde liegen. Typischerweise ist dies entweder die Netto- oder die Bruttokaltmiete.

58

Die Beklagte hat keine Daten über Mietpreise, Wohnungsbestand und freie Wohnungen erhoben. Die Beklagte hat ausschließlich einen arithmetischen Mittelwert aus dem für A-Stadt vorliegenden einfachen Mietspiegel erstellt.

59

Grundsätzlich kann für die Bestimmung der angemessenen Referenzmiete im Rahmen eines schlüssigen Konzepts als eine Möglichkeit auf den Mietspiegel zurückgegriffen werden (BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R - juris; Urteil vom 17. Dezember 2009, Az.: B 4 AS 27/09 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 27, <Essen>; Urteil vom 19. Oktober 2010, Az.: B 14 AS 15/09 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 42 <Berlin>). Solche Mietspiegel enthalten aber zumeist keine Informationen über die Verteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes auf die im Mietspiegel ausgewiesenen Teilklassen und deren Erreichbarkeit für Leistungsempfänger. Diese

Zusatzinformationen sind nötig, um festzustellen, ob im qualitativen Angemessenheitsbereich auch tatsächlich hinreichender Wohnraum für die Versorgung aller Leistungsberechtigten vorhanden ist (Berlit, in: LPK SGB XII, 7. Auflage 2005, § 29 Rn. 39).

60

Der hier zugrunde gelegte Mietspiegel 2006 bzw. 2008 greift auf Bestandsmieten aus den vorherigen vier Jahren zurück und unterteilt nach Ausstattung, Lage und Baualtersklassen. Die Beklagte hat die Baualtersklassen in ihrem Konzept fortgeführt und unterscheidet daher drei unterschiedliche Mietobergrenzen, je nachdem, wann die Immobilie gebaut oder saniert wurde. Der einfache Mietspiegel basiert auf 3.000 vermietete Wohnungen und zwar diejenigen, von denen die Ersteller des Mietspiegels Kenntnis hatten. Eine Überprüfung, in welcher Anzahl Wohnungen hiervon im unteren Preissegment in die Berechnung eingeflossen sind, wurde von der Beklagten nicht vorgenommen. Ebenso wurde auch nicht validiert, ob die Anzahl vermieteter Wohnungen auch einer Anzahl freier Wohnungen entspricht, da Mietanzeigen nicht ausgewertet wurden. Die Beklagte hat keinerlei eigene Daten erhoben. Es kann damit nicht beurteilt werden, ob aus diesem Datenbestand zutreffende Schlüsse auf die Angemessenheitsgrenze gezogen werden können. Solche Rückschlüsse setzen nämlich zunächst voraus, dass nachvollziehbar ist, welche Wohnungen in die Datenerhebungen einbezogen wurden. Da es sich bei dem hier in Bezug genommenen Mietspiegel nicht um einen qualifizierten Mietspiegel, sondern um einen einfachen im Sinne des § 558 c BGB handelt, wurde auch keine statistische Validierung seitens der Ersteller des Mietspiegels durchgeführt. Dies bedeutet, dass ein einfacher Mietspiegel nicht dahingehend überprüft wurde, ob es sich um eine repräsentative Erhebung handelt (siehe zu wissenschaftlichen Standards Heilmann, in: jurisPK, 6. Auflage, § 558d Rn. 4 mit weiteren Nachweisen). Auch der Datenbestand wurde nicht entsprechend gesichert, wie dies bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erforderlich wäre. Wegen der an den qualifizierten Mietspiegel anknüpfenden Rechtsfolgen, muss die Erarbeitung des Mietspiegels grundsätzlich dokumentiert werden (BT-Drucks 14/4553, S. 57; vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, S. 70). Der hier vorliegende Mietspiegel ist vielmehr eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Es handelt sich bei dieser nach § 558 Abs. 2 BGB um die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Nach der Rechtsprechung des BSG (a.a.O.) bedarf der einfache Mietspiegel nach § 558 c BGB, wenn er als Grundlage für die Ermittlung der Angemessenheit der Mietkosten dienen soll, einer Erhebung und nach objektiven Kriterien erfolgten statistisch aufgearbeiteten Zusammenstellung der vorkommenden Mieten. Dazu gehört auch, dass die einzelnen Werte des Mietspiegels auf einer ausreichenden Anzahl von aus Wohnwertmerkmalen vergleichbarer Wohnungen der betreffenden Gemeinde oder einer vergleichbaren Wohngemeinde gewonnener Daten beruhen. Dies ist hier nicht erkennbar. Als Tabellenmietspiegel, bei dem die Struktur des Wohnungsmarktes in typischen Kategorien von Wohnungen beschrieben wird, die durch Kombination von Wohnwertmerkmalen bestimmt und denen die dazu passenden tatsächlich erhobenen Mietdaten zugeordnet werden, berücksichtigt der Offenbacher Mietspiegel fünf Baualtersklassen, die jeweils nochmals nur in die

Kategorien der guten, mittleren und einfachen Wohnlage aufgeteilt werden. Zusätzlich ist der Wohnbestand in drei Wohnflächengrößenklassen erfasst. Im Mietspiegel werden zudem Unterscheidungen hinsichtlich der Wohnungsausstattungen bezüglich Bad, Dusche und Heizung vorgenommen. Weitere Erkenntnisse lassen sich hieraus über den Wohnungsbestand und die Anzahl der Wohnungen nicht ziehen. Bei einem Herausgreifen nur bestimmter Mietspiegelwerte - wie hier erfolgt - muss jedoch abgesichert werden, dass der hinter diesen berücksichtigten Werten stehende tatsächliche Wohnungsbestand im Vergleichsraum die Anmietung einer angemessenen Wohnung im gesamten Vergleichsraum ermöglicht. Die Besetzung einzelner Tabellenfelder eines Mietspiegels lässt daher zunächst nur die Vermutung zu, dass zum Zeitpunkt der Datenerhebung ein bestimmter Wohnungsmietwert auf dem Gesamtwohnungsmarkt überhaupt vorhanden ist und erlaubt keinen Rückschluss auf seine Häufigkeit. Die einzelnen Mietspiegelfelder mit ihren Mietpreisen pro Quadratmeter haben insofern je nach der Anzahl von Wohnungen, die in diesem Tabellenfeld tatsächlich im Vergleichsraum vertreten sind, eine unterschiedliche Aussagekraft für den Gesamtwohnungsmarkt der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Vergleichsraum (vgl. hierzu grundlegend: BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, Az.: B 14 AS 50/10 R, SozR 4-4200 <Berlin>). Es kann jedoch nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass unter Heranziehung gerade nur des rechnerischen Durchschnittswerts aus den untersten Spannenwerten der Wohnungen in normaler Wohnlage einzelner Baualtersklassen im gesamten Vergleichsraum angemessener Wohnraum einfachen Standards in ausreichendem Maße vorhanden ist. Mangels Vorliegen weiterer Daten kann nicht überprüft werden, ob die Berücksichtigung von gewichteten Mittelwerten der herangezogenen Tabellenfelder - wegen der damit berücksichtigten tatsächlichen Häufigkeit - sicherstellt, dass ein ausreichender Bestand an den einbezogenen Wohnungen vorhanden und damit angemessener Wohnraum für den Leistungsberechtigten tatsächlich erreichbar ist; wegen der Besonderheiten von Mietspiegeln erfüllt die Bildung eines arithmetischen Mittelwertes die Anforderungen an ein mathematisch-statistisch nachvollziehbares Konzept regelmäßig nicht (vgl. BSG, a.a.O.).

61

Eine entsprechende statistisch aufgearbeitete Zusammenstellung der vorkommenden Mieten liegt dem von dem Beklagten zugrunde gelegten Mietpreisspiegel nicht zugrunde. Ausweislich der Angaben im Mietspiegel war Grundlage des Mietpreisspiegels die den Herausgebern vorliegenden Mietwerte sowie deren Marktkenntnis. Herausgeber sind Haus & Grund Offenbach/Main, Eigentümerschutz-Gemeinschaft, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Mieterbund Offenbach a.M. e.V. sowie das Wohnungsamt der Stadt Offenbach am Main. Damit liegt dem Mietpreisspiegel keine ausreichende, insbesondere nachprüfbare Datenbasis zugrunde, denn es wurden keine gesonderten Daten erhoben, sondern nur auf die vorhandenen Daten zurückgegriffen. Hierbei handelt es sich aber nicht um statistisch aufbereitete und validierte Daten, sondern zufällig gestreute Daten. Hieraus folgt nicht, dass der Mietpreisspiegel unzutreffend wäre in dem Sinne, dass er die ortsüblichen Mieten nicht wiedergäbe. Mangels Nachprüfbarkeit ist er jedoch nicht ausreichend für die Begründung eines schlüssigen Konzepts.

62

Dem Senat ist es auch nicht mehr möglich, aufgrund eigener Ermittlungen ein schlüssiges Konzept für den streitigen Zeitraum zu erstellen. Denn hierzu fehlt es an der erforderlichen Datenbasis, da das Datenmaterial, das dem Mietpreisspiegel zugrunde gelegt worden ist, offensichtlich nicht fixiert worden ist, so dass die Beklagte hierzu keine Informationen vorlegen konnte.

63

Das BSG hat zudem schon hinsichtlich der auch von der Beklagten durchgeführten Praxis, bei der angemessenen Miete auf sog. Baualtersklassen abzustellen und einzelne herauszunehmen, Zweifel hinsichtlich der Rechtmäßigkeit geäußert, da es nach dem Zweck des zu erstellenden Konzepts nicht darauf ankommen könne, ob jemand in einem alten oder neuen Haus wohnt. Ein Abstellen auf Baualtersklassen komme nur in Betracht, soweit hieraus auf den Standard von Wohnungen im Vergleichsraum geschlossen werden könne (BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, Az.: B 4 AS 30/08 R - juris). Dies ist aus dem Mietspiegel allerdings nicht erkennbar und die Beklagte hat hierzu keinerlei Ermittlungen angestellt (siehe hierzu auch schon Beschluss des erkennenden Senats vom 09. November 2010, Az.: L 7 SO 134/10 B ER - auch A-Stadt). Umgekehrt birgt die Ausklammerung bestimmter Baualtersklassen grundsätzlich das Risiko, dass die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten doch nicht - wie gefordert - über den gesamten Vergleichsraum, sondern nur beschränkt auf bestimmte Stadtteile erfolgt. Bei Heranziehung nur bestimmter Baualtersklassen muss daher auch festgestellt werden können, dass diese Baualtersklassen grundsätzlich über alle Stadtteile hinweg vorhanden sind. Auch diese Daten liegen nicht vor. Es lässt sich damit auch nicht erkennen, ob Wohnungen der untersten Kategorie tatsächlich herausgenommen wurden. Letztlich erweist sich die Staffelung nach Baualtersklassen als eine nicht zu rechtfertigende Besserstellung von Leistungsempfängern in teureren Baualtersklassen. Eine solche Differenzierung lässt sich mit dem Zweck des festzulegenden schlüssigen Konzepts nicht vereinbaren.

64

Die Beklagte hat im Ergebnis mittels ihres Konzepts nicht ermittelt, bis zu welcher Mietobergrenze Hilfeempfänger sich Wohnungen einfachen Standards im gesamten Vergleichsraum beschaffen können, sondern welche Durchschnittspreise in den unterschiedlichen Baualtersklassen nach dem einfachen Mietspiegel 2006 bzw. 2008 gezahlt wurden. Dies ist zweifelhaft hinsichtlich der Unterscheidung in drei Baualtersklassen, in jedem Fall sagt aber der arithmetische Wert nichts über das tatsächliche Vorhandensein freier Wohnungen einfachen Standards und deren Preis.

65

Da ein schlüssiges Konzept für die Ermittlung angemessener Unterkunftskosten nicht vorgelegen hat und auch nicht mehr erarbeitet werden kann, sind die tatsächlichen Aufwendungen bis zur Angemessenheitsgrenze der Tabellenwerte in § 8 WoGG (in der bis zum 31. Dezember 2008 gültigen Fassung) zu übernehmen. Der Senat sieht in der vorliegenden Konstellation einen Ausfall der lokalen Erkenntnismöglichkeiten im Sinne der Rechtsprechung des BSG und hält sich nicht durch Anwendung von § 103 SGG für verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen. Eine Erhebung konkreter Zahlen für den Wohnungsmarkt im Jahre 2007 und 2008 ist nicht möglich. Zu den Tabellenwerten nach § 8 WoGG ist zudem ein Zuschlag von 10 % hinzuzurechnen

(BSG, Urteil vom 22. September 2009, Az.: B 4 AS 18/09 R, BSGE 104, 192-199). Da A-Stadt in der Mietstufe VI einzugruppiert ist, beträgt der Mietzins 407 Euro im streitgegenständlichen Zeitraum. Hierin sind die kalten Nebenkosten enthalten. Die der Klägerin tatsächlich entstandenen Kosten betragen 398,10 Euro.

66

Ist auf der Grundlage eines schlüssigen Konzepts oder in Anlehnung an die Wohngeldtabelle die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft abstrakt ermittelt worden, ist auf einer zweiten Stufe zu überprüfen, dass derartige angemessene Wohnungen tatsächlich zur Verfügung stehen (konkrete Angemessenheit, BSG, Urteil vom 07. November 2006, Az.: B 7b AS 18/06 R - juris). Dies ist hier der Fall, da die tatsächlichen Kosten der von der Klägerin bewohnten Wohnung darunter lagen.

67

Neben den Kosten der Unterkunft hat die Beklagte auch die angemessenen Heizkosten zu tragen, was hier geschehen ist.

68

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 193 SGG.

69

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 160 Abs. 2 SGG nicht vorliegen.

[↑ zum Seitenanfang](#)

Hinweis: Die Entscheidung wurde von den Dokumentationsstellen der hessischen Gerichte ausgewählt und dokumentiert. Darüber hinaus ist eine ergänzende Dokumentation durch die obersten Bundesgerichte erfolgt.