

L 11 AS 123/09

Land
Schleswig-Holstein
Sozialgericht
Schleswig-Holsteinisches LSG
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung
11
1. Instanz
SG Schleswig (SHS)

Aktenzeichen
S 24 AS 737/08

Datum
19.11.2009

2. Instanz
Schleswig-Holsteinisches LSG
Aktenzeichen

L 11 AS 123/09
Datum

11.04.2011

3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen

-
Datum

-

Kategorie

Urteil

Leitsätze

1. Der Kieler Mietspiegel bildet die Grundlage für ein schlüssiges Konzept zur Ermittlung der angemessenen Miete.
2. Die angemessene Bruttokaltmiete für eine Person beträgt in Kiel nach dem Mietspiegel von 2006 298,50 € und nach dem Mietspiegel von 2008 301,50 €.
3. Für die konkrete Angemessenheit müssen bei einem Ein-Personen-Haushalt für den ersten Absenkungszeitraum mindestens 10 Wohnungen nachgewiesen werden.
4. Berechnung der Betriebskosten

Die Berufung des Beklagten gegen den Gerichtsbescheid des Sozialgerichts Kiel vom 19. November 2009 wird zurückgewiesen. Der Beklagte erstattet die außergerichtlichen Kosten der Klägerin im Berufungsverfahren. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten um die Höhe der der Klägerin zu gewährenden Kosten der Unterkunft für den Zeitraum Juli bis Oktober 2008.

Die am 12. Juni 1950 geborene Klägerin bezieht seit langem Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch, Zweites Buch (SGB II). Sie bewohnt eine 53,53 qm große Wohnung, für die sie Miete in Höhe von 276,65 EUR zuzüglich 48,57 EUR kalter Betriebskosten und 28,12 EUR Heizkosten zu zahlen hat. Mit Bescheid vom 11. Dezember 2007 wurden ihr zuletzt Leistungen für die Unterkunft einschließlich Heizung in Höhe von 344,38 EUR gewährt. Mit Schreiben vom 18. Dezember 2007 wurde sie darauf hingewiesen, dass für ihre vor 1976 errichtete Wohnung die Mietobergrenze 273,00 EUR betrage. Sie wurde aufgefordert, die Unterkunftskosten zu senken und entsprechende Nachweise vorzulegen. Anderenfalls würden die tatsächlichen Unterkunftskosten nur noch für sechs Monate gewährt werden können. Daraufhin erwiderte die Klägerin, dass sie seit 34 Jahren in der Wohnung wohne und die Miete sehr gering sei. Nachweise über Bemühungen, die Miete zu senken, legte sie nicht vor.

Mit Bescheid vom 9. April 2008 gewährte der Beklagte für Mai und Juni 2008 Leistungen unter Berücksichtigung von Kosten der Unterkunft in Höhe von 344,34 EUR. Für die Zeit von Juli bis Oktober 2008 gewährte er lediglich Leistungen für die Unterkunft in Höhe von 301,12 EUR. Gegen die Absenkung der Unterkunftskosten erhob die Klägerin mit Schreiben vom 28. am 29. April 2008 Widerspruch, der mit Widerspruchsbescheid vom 14. Mai 2008, abgesandt am selben Tage, zurückgewiesen wurde.

Die Klägerin hat am 17. Juni 2008 Klage erhoben. Sie hat vorgetragen, die Mietobergrenze des Beklagten sei mit 273,00 EUR zu niedrig angesetzt. Zu dieser Miete sei im Stadtgebiet von Kiel keine Wohnung zu erlangen. Außerdem habe der Rat der Landeshauptstadt Kiel beschlossen, die Bruttokaltmiete mit 301,50 EUR anzusetzen. Das müsse auch ihr gewährt werden.

Die Klägerin hat beantragt,

den Beklagten unter Abänderung des Bescheides vom 9. April 2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 14. Mai 2008 zu verurteilen, der Klägerin für den Zeitraum vom 1. Juli 2008 bis zum 31. Oktober 2008 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes unter Berücksichtigung von Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu gewähren.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat darauf verwiesen, dass nach einem Gutachten seines Prozessbevollmächtigten die Mietobergrenze von 273,00 EUR nicht zu beanstanden sei. Außerdem hat er Datensätze vorgelegt, aus denen sich ergeben sollte, dass zu dieser Mietobergrenze auch ausreichend Wohnraum verfügbar sei. Nach dem maßgeblichen Mietspiegel von 2006 seien die niedrigsten unteren Spannenwerte des Mietspiegels heranzuziehen. Dem habe sich auch das Schleswig-Holsteinische Landessozialgericht mit Urteil vom 3. September 2009 (Az.: [L 9 SO 22/08](#)) angeschlossen und die Mietobergrenze mit 273,00 EUR festgestellt.

Das Sozialgericht hat mit Beschluss vom 19. Oktober 2009 der Klägerin Prozesskostenhilfe unter Beiordnung von Rechtsanwalt H , K , bewilligt.

Mit gerichtlicher Verfügung vom 20. Oktober 2009 hat das Sozialgericht die Beteiligten zur Möglichkeit, durch Gerichtsbe-scheid zu entscheiden, angehört.

Das Sozialgericht hat mit Gerichtsbescheid vom 19. November 2009 den Beklagten unter Abänderung des Bescheides vom 9. April 2008 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 14. Mai 2008 verurteilt, der Klägerin für den Zeitraum vom 1. Juli 2008 bis zum 31. Oktober 2008 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes unter Berücksichtigung von Unterkunftskosten in Höhe von 298,50 EUR brutto kalt zu gewähren und im Übrigen die Klage abgewiesen. Weiter hat es den Beklagten verpflichtet, die Hälfte der außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu erstatten, und die Berufung zugelassen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die angefochtenen Verwaltungsentscheidungen seien rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten, soweit ihr Unterkunftskosten von weniger als 298,50 EUR monatlich brutto kalt gewährt würden. Die Miete der Klägerin sei jedoch insgesamt zu hoch. Die Kostensenkungsaufforderung des Beklagten vom 18. Dezember 2007 hätte die Klägerin in ausreichender Weise darüber informiert, dass die tatsächlichen Unterkunftskosten zu hoch seien und diese innerhalb von längstens sechs Monaten gesenkt werden müssten. Dem stünde weder das Alter der Klägerin noch die Tatsache entgegen, dass diese die streitgegenständliche Wohnung seit 34 Jahren bewohne. Aber die von dem Beklagten angenommene Angemessenheitsgrenze von 273,00 EUR sei nach dem maßgeblichen Kieler Mietspiegel nicht zutreffend bestimmt worden. Dies folge bereits daraus, dass bei der Bestimmung der Mietobergrenze der Beklagte eine Differenzierung anhand des Baualters der angemieteten Wohnung für zulässig erachte. Das Baujahr einer Wohnung stelle jedoch im Hinblick auf die Produkttheorie des Bundessozialgerichts kein zulässiges Unterscheidungskriterium dar. Als Richtwert für die abstrakte Ermittlung der Mietobergrenze sei eine Wohnungsgröße von 50 qm anzusetzen. Bei der Ermittlung des angemessenen Quadratmeterpreises sei auf den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Kiel für das Jahr 2006 zurückzugreifen. Daraus errechne sich ein Nettoquadratmeterpreis von 4,5998 EUR. Zu diesem Ergebnis kommt das Sozialgericht unter der Anwendung einer Formel, nach der in den Feldern des Mietspiegels f 1, b 1 und b 2 die jeweiligen Ergebnisse aus Mittelwert mal Feldbesetzung addiert und durch die Anzahl der Wohnungen geteilt wird. Zuzüglich kalter Betriebskosten in Höhe von 1,37 EUR pro qm ergebe das eine Mietobergrenze von 298,50 EUR. Der Gerichtsbescheid wurde dem Beklagten am 26. November 2009 zugestellt.

Dieser hat am 21. Dezember 2009 Berufung eingelegt. Zur Begründung trägt er vor, die Landeshauptstadt Kiel habe mit Beschluss der Ratsversammlung vom 16. Juni 1994 festgelegt, dass die Mietobergrenze bei 273,00 EUR liege. Seitdem sei durch Marktbeobachtungen durchgehend festgestellt worden, dass es bis zu dieser Mietobergrenze auch ausreichend Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt gebe. Hierzu überreicht er umfangreiche Datensätze zum Nachweis vorhandener Wohnungen unter 273,00 EUR brutto kalt. Das Landessozialgericht habe in seinem Urteil vom 3. September 2009 (Az.: [L 9 SO 22/08](#)) aufgrund auch dort vorgelegter Datensätze die Mietobergrenze ebenfalls zutreffend mit 273,00 EUR angenommen. Die vom Sozialgericht angewandte Formel übersehe, dass im Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel das jeweils unterste und oberste Sechstel bereits unberücksichtigt geblieben sei, daher dürften in die Formel nicht die Mittelwerte der jeweiligen Spalten eingesetzt werden, sondern nur die unteren Werte der jeweiligen Spaltenfelder. Das ergebe eine Bruttokaltmiete von 260,50 EUR. Auf eine höhere Bruttokaltmiete als 273,00 EUR habe die Klägerin somit keinen Anspruch. Zwar würden gegenwärtig aufgrund eines Ratsbeschlusses der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel vom 14. Mai 2009 301,50 EUR an Miete gewährt. Dabei handele es sich aber nur um vorläufige Leistungen bis zur Entscheidung des Senats. Außerdem verweist er auf ein Rechtsgutachten seines Prozessbevollmächtigten vom 6. März 2009, in welchem die Mietobergrenze mit 273,00 EUR angesetzt und ausgeführt wird, dass auch gegen eine Differenzierung nach Baualtersklassen keine Bedenken bestünden. Zwar habe das Gericht die Angemessenheit der Mietobergrenze zu überprüfen, müsse dabei aber die Gedankengänge des Beklagten bei der Ermittlung berücksichtigen und dürfe nur bei gravierenden Verstößen gegen Denksätze der Logik zu einem anderen Ergebnis kommen.

Der Beklagte beantragt,

den Gerichtsbescheid vom 19. November 2009 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Zur Begründung trägt sie vor, die vom Beklagten angenommene Mietobergrenze von 273,00 EUR ergebe sich nicht aus dem Mietspiegel. Schließlich sei der Beklagte an den Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Kiel vom 14. Mai 2009 gebunden. Darin sei nicht nur die Mietobergrenze von 301,50 EUR beschlossen, sondern auch, dass in begründeten Ausnahmefällen bei einem Verbleib im bisherigen Wohnraum in denjenigen Stadtteilen, in denen der Anteil der Hilfeempfänger nach dem SGB II und dem Sozialgesetzbuch, Zwölften Buch (SGB XII), erkennbar unter dem Niveau der übrigen Stadtteile liege und das Mietniveau deutlich überdurchschnittlich sei, Wohnungen mit bis zu 20 % höherer Miete akzeptiert werden sollten. Das sei bei der Klägerin der Fall. Sie wohne in Holtenau, einem Stadtteil, in dem es kaum günstigen Wohnraum gebe und die Mieten überdurchschnittlich hoch seien. Daher sei ihre Wohnung aufgrund des genannten Beschlusses als angemessen zu bewerten.

Weiter trägt sie vor, dass aufgrund des Beschlusses der Ratsversammlung der Landeshauptstadt Kiel für einen Ein-Personen-Haushalt 301,50 EUR gewährt würden. Es gäbe diverse Bescheide, in denen auf die vorläufige Leistungsgewährung insoweit nicht Bezug genommen werde. Daher habe der Beklagte einen Vertrauenstatbestand geschaffen, an den er sich halten und weiterhin 301,50 EUR an Bruttokaltmiete zahlen müsse. Im Übrigen sei bekannt, dass es in Kiel viel zu wenig günstige Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte gäbe. Vorhandenen 19.000 Wohneinheiten stünden 38.180 Einzelpersonen-Haushalte gegenüber, die preisgünstigen Wohnraum nachfragten. Das Urteil des Sozialgerichts sei im Übrigen zutreffend. Die Mittelwerte der Mietspiegelfelder seien zu berücksichtigen, denn bei dem unteren Sechstel

handele es sich lediglich um so genannte "Ausreißer", die u. a. dadurch zu Stande kämen, dass Verwandte Wohnraum günstig vermietet oder eine Hausmeisterstätigkeit die Miete reduziere. Unter Zugrundelegung der Mittelwerte sei die vom Sozialgericht angewandte Formel geeignet, Durchschnittswerte zu ermitteln, die im unteren Bereich lägen. Ebenso sei zutreffend, dass es auf das Datum der Bezugsfähigkeit einer Wohnung nicht ankomme. Das sei schon daraus zu ersehen, dass das neue Wohngeldgesetz eine derartige Differenzierung ebenfalls nicht mehr vorsehe. Im Übrigen sei zur Ermittlung der angemessenen Mietobergrenze ein so genanntes "schlüssiges Konzept" erforderlich, das weder der Beklagte noch die Landeshauptstadt Kiel vorlegen könne. Die von dem Beklagten vorgelegten Datensätze zum Nachweis ausreichenden Wohnraums unterhalb der Mietobergrenze seien nicht verwertbar, denn in diesen seien zum Teil zu kleine Wohnungen unter 35 qm aufgeführt. Einige der Wohnungen stünden nur für ältere Menschen und Studenten zur Verfügung; wieder andere seien teilweise mangelbehaftet. Im Übrigen würden aus diesen Datensätzen die Vermieteradressen nicht hervorgehen und es sei auch nicht aufgeführt, woher die Informationen bezüglich dieser Wohnungen stammten. Daher seien diese Datensätze insgesamt nicht überprüfbar. Die Betriebskosten seien im Übrigen zu gering angesetzt. Der Kieler Mieterverein gehe für das Jahr 2006 von kalten Betriebskosten in Höhe von 1,77 EUR aus. Insgesamt habe das Sozialgericht in dem angegriffenen Urteil die Sach- und Rechtslage zutreffend entschieden. Der Entscheidung des LSG vom 3. September 2009 sei nicht zu folgen, denn die dort mit 273,00 EUR angesetzte Mietobergrenze sei zu niedrig.

Der Senat hat der Klägerin auf ihren Antrag mit Beschluss vom 10. März 2010 Prozesskostenhilfe unter Beiordnung von Rechtsanwalt H , Kiel, bewilligt. Er hat in der mündlichen Verhandlung vom 23. Februar 2011 einen Auflagenbeschluss erlassen.

Dem Senat haben in den Terminen zur mündlichen Verhandlung vom 24. November 2010, 23. Februar 2011 und 11. April 2011 die Verwaltungsakte des Beklagten sowie die Gerichtsakte des Sozialgerichts Schleswig und die beigezogenen Akten [L 9 SO 22/08](#), [L 11 AS 126/09](#), [L 11 AS 122/09](#) und [L 11 AS 125/09](#) vorgelegen. Sie sind zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden. Hinsichtlich des Sach- und Streitstandes im Einzelnen wird daher auf die beigezogenen Akten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung ist zulässig.

Obwohl der Wert des Beschwerdegegenstandes für den Beklagten den gemäß [§ 144 Abs. 1 Nr. 1](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) erforderlichen Betrag von über 750,00 EUR nicht erreicht, ist die Berufung statthaft, da das Sozialgericht die Berufung nach [§ 144 Abs. 2 Nr. 1 SGG](#) wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen hat.

Die Berufung ist jedoch nicht begründet. Zu Recht hat das Sozialgericht den Beklagten verurteilt, der Klägerin für den Zeitraum von Juli 2008 bis einschließlich Oktober 2008 eine Bruttokaltmiete von 298,50 EUR zuzüglich Heizkosten zu gewähren.

Gegenstand des Rechtsstreits ist der Bescheid des Beklagten vom 9. April 2008 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 14. Mai 2008 nur insoweit, als er Leistungen für die Kosten der Unterkunft für den Zeitraum vom 1. Juli 2008 bis zum 31. Oktober 2008 regelt. Die Beteiligten haben den Streitgegenstand in zulässiger Weise auf die Kosten der Unterkunft beschränkt. Grundsätzlich sind nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) bei einem Streit um höhere Leistungen alle Anspruchsvoraussetzungen dem Grunde und der Höhe nach zu prüfen (BSG, Urteil vom 16. Mai 2007, [B 11b AS 29/06 R](#), in juris Rdn. 18; BSG, Urteil vom 5. September 2007, [B 11b AS 49/06 R](#), in juris Rdn. 19). Jedoch kann ein Bescheid mehrere abtrennbare Verfügungen enthalten; um eine derartige abtrennbare Verfügung handelt es sich bei dem Betrag, der für die Kosten der Unterkunft nach [§ 22](#) des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) bewilligt worden ist (im Einzelnen BSG, Urteil vom 7. November 2006, [B 7b AS 8/06 R](#), in juris Rdn. 19; BSG, Urteil vom 27. Februar 2008, [B 14/11b AS 55/06 R](#), in juris Rdn. 13; BSG, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#), in juris Rdn. 10).

Die Auslegung des Tenors der Entscheidung des Sozialgerichts ergibt, dass dieses den Beklagten unter Abänderung des von der Klägerin angefochtenen Bescheides verurteilt hat, Leistungen für die Kosten der Unterkunft für die Zeit vom 1. Juli 2008 bis 31. Oktober 2008 in Höhe von monatlich 321,62 EUR zu zahlen (Bruttokaltmiete 298,50 EUR plus Heizkosten in Höhe von 28,12 EUR minus Kosten für die Warmwasserbereitung in Höhe von 5,00 EUR). Der angefochtene Bescheid des Beklagten ist insoweit rechtswidrig, als mit ihm lediglich ein geringerer Betrag für die Kosten der Unterkunft bewilligt wurde.

Die Klägerin erfüllt im streitgegenständlichen Zeitraum die in [§ 7 SGB II](#) geregelten Voraussetzungen für den Bezug von Leistungen nach dem SGB II. Zu diesen gehören die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#). Danach werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit der zu berücksichtigenden Unterkunfts-kosten unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle (BSG, Urteil vom 7. November 2006, [B 7b AS 10/06 R](#), in juris Rdn. 24).

Insoweit ist zu prüfen, ob zu dem abstrakt ermittelten Mietpreis auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt (1.) konkret eine hinreichende Anzahl von Wohnungen zum maßgeblichen Zeitpunkt ausgewiesen war (2.), sodass die Klägerin tatsächlich die Möglichkeit gehabt hätte, preislich günstigeren Wohnraum als den bisher bewohnten zu mieten (3.). Sollte ihr das gleichwohl nicht gelungen sein, müsste sie dem Beklagten entsprechende Nachweise über ihre erfolglosen Bemühungen vorlegen, um ggf. die Weiterzahlung der tatsächlichen (übersteuerten) Miete zu erwirken. Im Rahmen dieser Prüfung ergibt sich die im Tenor ausgewiesene Erfolglosigkeit der Berufung des Beklagten.

(1.) Zur Konkretisierung der Angemessenheitsgrenze wird nach der Rechtsprechung des BSG in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard bestimmt sowie in einem zweiten Schritt festgelegt, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist (BSG, Urteil vom 7. November 2006, [B 7b AS 18/06 R](#), [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#)). Anschließend ist zu ermitteln, wie viel für eine nach Größe und Standard abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung auf dem für den Hilfebedürftigen maßgeblichen Wohnungsmarkt aufzuwenden ist. Dabei ist nicht nur auf die tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen abzustellen, sondern auch auf vermietete Wohnungen. Der Senat vertritt dabei ebenso wie das BSG die so genannte Produkttheorie, wonach nicht beide Faktoren (Wohnungsgröße und Wohnungsstandard) jeder für sich betrachtet angemessen sein müssen, solange jedenfalls das Produkt aus Wohnfläche (Quadratmeterzahl) und Standard (Mietpreis je Quadratmeter) eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete (Referenzmiete) ergibt (vgl. BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, [B 4 AS 30/08 R](#), in juris Rdn. 13).

Bei der im ersten Schritt vorzunehmenden Konkretisierung der Wohnungsgröße und des Wohnungsstandards ist eine abstrakte Angemessenheit festzulegen. Angemessen sind danach Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist und es sich um eine Wohnung mit bescheidenem Zuschnitt handelt (BSG, Urteil vom 7. November 2006, [B 7b AS 10/06 R](#), in juris Rdn. 24 und 28). Zur Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße ist auf die Werte zurückzugreifen, welche die Länder aufgrund § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) festgesetzt haben (BSG, Urteil vom 7. November 2006, B 76 AS 18/10 R, in juris, Rdn. 19; Urteil vom 18. Juni 2008, B [14/7b AS 44/06 R](#), in juris Rdn. 12). Nach § 10 WoFG können die Länder im geförderten Wohnungsbau Grenzen für Wohnungsgrößen festlegen, bis zu denen eine Förderung in Betracht kommt. Die Herleitung dieses Anknüpfungspunktes wird zwar nicht von allen Senaten des BSG gleichermaßen vorgenommen (zur Ansicht des 4. Senats siehe Urteil vom 19. Februar 2009, [B 4 AS 30/08 R](#), in juris Rdn. 16f.). Gleichwohl wird es aus Gründen der Rechtsicherheit und der Praktikabilität auch vom 4. Senat des BSG noch für vertretbar gehalten, bis zu einer bundeseinheitlichen Bestimmung angemessener Wohnungsgrößen durch Verordnung unter Zugrundelegung der landesrechtlichen Bestimmungen zu verfahren (BSG, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#), in juris Rdn. 14).

Nach Nr. 8.5 der für Schleswig-Holstein maßgeblichen "Verwaltungsvorschrift zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung nach Wohnungsbindungsgesetz und Wohnraumförderungsgesetz" (VwV-SozWo 2004, Amtsblatt Schleswig-Holstein 2004, Seite 548) in der im Zeitraum vom 23. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2009 gültigen Fassung ist für Alleinstehende eine Wohnungsgröße von bis zu 50 qm angemessen.

Die Größe der Wohnung der Klägerin übersteigt mit 53,53 qm den als angemessen anzusehenden Wert. Diese Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße wäre nur dann unbeachtlich, wenn das Produkt von Mietpreis und Quadratmeter dennoch angemessen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) wäre. Das ist nicht der Fall, da die tatsächlichen Aufwendungen der Klägerin die Angemessenheitsobergrenze im Vergleichsraum überschreitet.

Den maßgeblichen Vergleichsraum zur Bestimmung der Referenzmiete bildet das Stadtgebiet Kiels. Nach der Rechtsprechung des BSG (vgl. Urteil vom 17. Dezember 2009, [B 4 AS 27/09 R](#), in juris Rdn. 18; BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, [B 4 AS 30/08 R](#), in juris Rdn. 21) muss es sich bei dem Vergleichsraum um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Hiervon ist bei der Stadt Kiel auszugehen. Sie hatte zum 31. Dezember 2007 233.701 Einwohner (Quelle: Bürger- und Ordnungsamt der Landeshauptstadt Kiel, Amt für zentrale Informationsverarbeitung, recherchiert unter [www.kiel.de](#)). Angesichts dieser Zahl kann ohne Weiteres von einem ausreichend großen Raum der Wohnbebauung ausgegangen werden. Die Stadtteile sind durch das Liniennetz des VRK (Verkehrsbund Region Kiel) jeweils mit dem Stadtkern verbunden.

Grundsätzlich ist nicht zu beanstanden, dass der Beklagte für die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Daten des Mietspiegels der Stadt Kiel zurückgreift. Denn dieser Mietspiegel bietet eine hinreichende Datengrundlage für das nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts geforderte schlüssige Konzept für die Ermittlung der maßgebenden Mietobergrenze. Angesichts des streitbefangenen Zeitraums Juli bis einschließlich Oktober 2008 ist hier der Mietspiegel 2006 heranzuziehen; denn der jeweils im zweijährigen Turnus neu erstellte Mietspiegel für den nachfolgenden Zeitraum ist – wie in den dortigen Erläuterungen aufgeführt – gültig ab dem Datum der Veröffentlichung und somit für 2008 erst ab dem 18. November 2008. Die Anwendung des Mietspiegels 2008 wäre daher erst möglich für eine – hier nicht relevante – Mietinzahlung ab Dezember 2008.

Ein schlüssiges Konzept liegt nach der Rechtsprechung des 4. Senats des BSG dann vor, wenn der Ersteller planmäßig vorgegangen ist im Sinne der systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenngleich orts- und zeitbedingter Tatsachen im maßgeblichen Vergleichsraum sowie für sämtliche Anwendungsfälle und nicht nur punktuell im Einzelfall (BSG, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#), in juris Rdn. 19). Danach sind folgende Schlüssigkeitsanforderungen zu stellen:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen (keine Ghetto-Bildung), - es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z. B. welche Art von Wohnungen: Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße, - Angaben über den Beobachtungszeitraum, - Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z. B. Mietspiegel), - Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten, - Validität der Datenerhebung, - Einhaltung anerkannter mathematisch statistischer Grundsätze der Datenauswertung und - Angaben über die gezogenen Schlüsse (z. B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Der Kieler Mietspiegel bietet die Grundlage für ein solches Konzept. Bei ihm handelt es sich um einen so genannten qualifizierten Mietspiegel im Sinne von [§ 558d](#) des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Er stellt eine Übersicht dar über die in Kiel im Mai 2006 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Dabei sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind (Mietspiegel 2006 der Landeshauptstadt Kiel, Erläuterungen zum Mietspiegel, Seite 2). Die Datenerhebung hat damit einen eingegrenzten zeitlichen Rahmen. Die Erhebung ist für den gesamten Vergleichsraum des Stadtgebietes Kiel erfolgt und bildet Wohnraum mit einer Wohnfläche von 25 bis über 80 qm Wohnfläche ab. Es wurden Nettokaltmieten erhoben (Mietspiegel 2006 der Landeshauptstadt Kiel, Erläuterungen zum Mietspiegel, Seite 4). Der Senat geht von einer Repräsentativität und Validität der Datenerhebung aus. Diese werden auch dadurch gewährleistet, dass die unterschiedlichsten Interessengruppen des Wohnungsmarktes der Stadt Kiel an der Erstellung des Mietspiegels beteiligt waren (Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Kiel und Umgegend e.V., Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Kieler Mieterverein e. V., Landesverband Freier Wohnungsunternehmen e. V., Immobilien Verband Deutschland (IVD)). In den Kieler Mietspiegel wurden Daten aus Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen einbezogen. In der Mietspiegeltabelle wird eine Differenzierung nach Ausstattungsmerkmalen ausschließlich für Wohnungen vorgenommen, die vor 1976 gebaut wurden. In den weiteren Baualtersklassen "Baualter 1976 bis 1988" und "Baualter 1989 bis 2005" wird eine solche Differenzierung nicht vorgenommen. Die Ausstattungsvarianten reichen von "Küche und Bad normal" über "Küche oder Bad gut" bis zu "Küche und Bad gut". Dabei enthält die Normalausstattung eines Bades eine Badewanne oder Duschwanne sowie ein Waschbecken und ein WC. Die Normalausstattung der Küche besteht aus einer Spüle und einem Herd. Die Beschaffenheit für Wohnungen mit einem Baualter vor 1976 wird im Mietspiegel über Zu- und Abschläge berücksichtigt, bei besonders guter Beschaffenheit ergibt sich ein Zuschlag von 0,75 EUR pro Quadratmeter zum Mittelwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes, bei deutlichen Mängeln wird ein Abschlag

von 0,15 EUR pro Quadratmeter vom Mittelwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes vorgenommen (Mietspiegel 2006 der Landeshauptstadt Kiel, "Aufbau der Mietspiegeltabelle", Seite 7 ff.). In jedem Tabellenfeld des Mietspiegels sind der Mittelwert, die Mietspanne und die Feldbesetzung ausgewiesen. Felder, die mit 10 bis 20 Fällen besetzt sind, sind besonders gekennzeichnet, Felder mit einer Fallzahl von unter 10 sind nicht ausgewiesen (Mietspiegel 2006 der Landeshauptstadt Kiel, Seite 4). Den Hinweisen der Bundesregierung zur Mietspiegelerstellung entsprechend sind die Spannen des Kieler Mietspiegels so gewählt worden, dass 2/3 aller erfassten Mieten des jeweiligen Tabellenfeldes innerhalb der ausgewiesenen Spanne liegen (Mietspiegel 2006 der Landeshauptstadt Kiel, Seite 5), d. h., das preislich unterste und oberste Sechstel des zur Verfügung stehenden Wohnraums für das jeweilige Tabellenfeld blieb bei der Ermittlung der Mietpreisspanne unberücksichtigt. Dadurch sollte ausgeschlossen werden, dass einzelne besonders teure oder besonders günstige Wohnungen das Gesamtbild verzerren.

Zur Bestimmung der Referenzmiete kann nicht auf die vom Beklagten zugrunde gelegte Miethöhe von 273,00 EUR abgestellt werden, die sich nach seiner Angabe in etwa aus dem Spannenunterwert der für die Stadt Kiel im Mietspiegel 2006 ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnungen, Baualter vor 1976, in einfacher Lage und der Ausstattungsvariante "Küche und Bad normal" (Feld b 1 mit einer Mietspanne von 3,84 EUR bis 5,01 EUR) ergibt. Angesichts der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist nunmehr die jene Ansicht des Beklagten bestätigende Entscheidung des personenidentischen 9. Senats des Schleswig-Holsteinischen Landessozialgerichts (Urteil vom 3. September 2009 - [L 9 SO 22/08](#) -) nicht mehr heranzuziehen. Vielmehr ist nach Auffassung des Senats von den folgenden Überlegungen auszugehen:

Entgegen der Ansicht des Beklagten ist eine differenzierte Wahl der Mietobergrenze je nach Baualtersklasse unzulässig. Denn die Angemessenheit des Mietpreises bemisst sich danach, ob eine Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Das Baualter an sich sagt nichts darüber aus, ob eine Wohnung einen so beschriebenen Standard aufweist (vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#), in juris Rdn. 28). Auch Wohnungen neueren Baujahres können im Hinblick auf die Ausstattung der Küche und des Bades im Sinne des Mietspiegels lediglich eine einfache Ausstattung aufweisen. Zudem würde eine Differenzierung nach Baualtersklassen eine Ungleichbehandlung von Leistungsempfängern begründen: So könnten die Kosten der Unterkunft für einen Leistungsempfänger, der in einer Wohnung älteren Baujahres lebt, im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen in dieser Baualtersklasse selbst dann unangemessen sein, wenn sie unter dem lägen, was für eine Wohnung neueren Baujahres also mit höherem Wohnungsstandard - im unteren Bereich ihrer Gruppe aufzubringen wäre. Die Kosten der Unterkunft würden dann nicht übernommen. Allerdings würden sie übernommen, lebte der Leistungsempfänger in der Wohnung neueren Baujahres. Das könnte zu dem widersinnigen Ergebnis führen, dass ein Leistungsempfänger gezwungen wäre, in eine teurere Wohnung umzuziehen, um die Kosten der Unterkunft nunmehr in voller Höhe geleistet zu bekommen. Neubauten könnten daher nicht berücksichtigt werden, da sie in der Regel teurer sind als Altbauten (vgl. Landessozialgericht Schleswig-Holstein, Urteil vom 3. September 2009, [L 9 SO 22/08](#)).

Aufgrund der im Rahmen der abstrakten Angemessenheit für Alleinstehende zugrundezulegenden Wohnungsgröße von 50 qm sind grundsätzlich die Mietspiegelfelder der Zeilen b und f des Mietspiegels 2006 heranzuziehen; denn damit sind sowohl die Wohnungen der einfachen Lage (Zeile b) sowie der normalen bis guten Lage (Zeile f) berücksichtigt. Die einfache Wohnlage ist gekennzeichnet durch verschiedene Merkmale, wobei nicht alle von diesen zusammentreffen müssen. So zählt dazu z. B. die einfache Gestaltung und Bauweise und/oder Mängel im baulichen Zustand des umliegenden Bereichs, vergleichsweise wenig öffentliche Grün- und Freiflächen und/oder große Entfernung zu Naherholungsgebieten, vergleichsweise große Entfernung zu Versorgungseinrichtungen, starke Belastung durch Verkehrslärm, Nähe zu Industrie- oder Gewerbebetrieben und/oder zu Gewerbegebieten, vergleichsweise wenig Grün im Straßenbild sowie eine relativ schlechte Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Entfernung zur nächsten Bushaltestelle, Bedienungszeitraum und -takt) (Mietspiegel 2006 der Landeshauptstadt Kiel, Seite 8). Wenn diese Beschreibung nicht zutrifft, so ist die Lage der Wohnung als normal bis gut zu bezeichnen. Eine Beschränkung lediglich auf die Zeile b bei der Ermittlung der Referenzmiete würde bedeuten, dass das Segment der nach Ausstattung und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügenden und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisenden Wohnungen in normaler bis guter Lage ausgeschlossen und damit den relevanten Wohnungsmarkt zu sehr einengen und letztlich einer Ghettobildung Vorschub leisten würde.

Für die Berechnung der Referenzmiete ist nach der Rechtsprechung des BSG ein mathematisch-statistisch nachvollziehbares Konzept erforderlich (BSG, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#), in juris Rdn. 19). Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Bildung eines arithmetischen Mittelwerts aus den Mittelwerten der Bauklassen als abschließender Schritt zur Berechnung einer grundsicherungsrelevanten Nettokalt-Vergleichs-miete die Anforderungen an ein mathematisch statistisch nachvollziehbares Konzept nicht erfüllt. Denn die Bildung arithmetischer Werte bietet gerade bei einem ausdifferenzierten Tabellen-Mietspiegel nicht die Gewähr dafür, dass der abgebildete Wert als solcher tatsächlich den Schwerpunkt eines Mietpreises im einfachen Segment abbildet (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#), in juris Rdn. 30). Eine realistische Abbildung des einfachen Mietsegments ist demnach nicht dadurch möglich, dass sämtliche Tabellenfelder der Zeilen b und f mit ihren Mittelwerten der Berechnung der Referenzmiete zugrunde gelegt werden. Denn es ist nicht davon auszugehen, dass sämtliche beispielsweise in den Spalten 4 und 5 erfassten Wohnungen tatsächlich von ihrer Ausstattung und Bausubstanz her lediglich einfachen und grundlegenden Bedürfnissen dienen und nicht einen höheren Standard aufweisen. Auch in den übrigen Feldern der Spalten 1 bis 3 sind nach der Feldbeschreibung (z. B. "Küche und Bad gut" sowie "normale bis gute Lage") auch Wohnungen berücksichtigt, die nicht lediglich einfachen Bedürfnissen genügen. Von daher ist es notwendig, den Schwerpunkt des einfachen Wohnungsmarktes in den einzelnen in Betracht kommenden Mietspiegelfeldern (Zeilen b und f) am Mietpreis festzumachen. Denn der im grundsicherungsrelevanten Segment nachzufragende Wohnraum wird sich nicht am oberen Rand der jeweiligen Mietpreisspanne bewegen, sondern vielmehr im unteren Bereich der jeweiligen Spanne. Außerdem ist dabei zu berücksichtigen, dass auch Geringverdiener mit einem Verdienst, der eine Hilfebedürftigkeit gerade noch ausschließt, Wohnraum bewohnen bzw. suchen, der möglichst günstig ist, sodass ihnen ein Einkommen verbleibt, das es ihnen ermöglicht, ihren Lebensunterhalt zu bestreiten.

Das Konzept des Beklagten, auf der Grundlage der Daten im Mietspiegel 2006 die angemessenen Unterkunfts-kosten zu ermitteln, wäre aus Sicht des Senats rechtlich korrekt dergestalt umzusetzen, dass nicht - wie vom Sozialgericht angenommen - der Mittelwert eines jeden Mietspiegelfeldes im betreffenden Segment zugrunde gelegt würde, sondern dass der Mietpreis berücksichtigt würde, der rechnerisch genau das untere Drittel innerhalb der jeweiligen Mietspanne abbildet. Dazu müsste z. B. für das Feld b 1 zum dortigen niedrigsten Mietzins von 3,84 EUR noch ein Drittel der Differenz der gesamten Mietspanne in diesem Feld (5,01 EUR - 3,84 EUR = 1,17 EUR: 3 = 0,39 EUR) hinzugezählt werden. Hier ergäbe sich ein Betrag von 4,23 EUR als abstrakt angemessene Nettokaltmiete pro qm.

Damit ist auf der einen Seite gewährleistet, dass Hilfeempfänger nicht auf das unterste Segment des Wohnungsmarktes verwiesen werden, zumal durch die Ausweisung lediglich der 2/3-Spanne das untere Sechstel des Wohnungsmarktes in dem jeweiligen Segment ausgespart ist. Auf der anderen Seite wird eine Besserstellung der Leistungsempfänger im Vergleich zu Menschen mit niedrigem Einkommen verhindert, da diese gezwungenermaßen günstigen Wohnraum nutzen müssen.

Bei der Berechnung der Referenzmiete kann zur vom BSG geforderten Gewichtung der Mietwerte nicht ohne weitere Ermittlungen auf die Feldbesetzungen zurückgegriffen werden. Denn wird z. B. im Feld b 1 statt der Mietspanne von 3,84 EUR bis 5,01 EUR eine solche von 3,84 EUR bis 4,23 EUR zugrunde gelegt also lediglich ein Drittel der Spanne, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die als Feldbesetzung angegebene Zahl von 20 Wohnungen in dieser (niedrigeren) Mietspanne liegt. Aus diesem Grunde ist die von der Beklagten in der Berufungsbegründung angestellte Berechnung der von ihr als angemessen anzusehenden Nettokaltmiete abzulehnen, da sie von den Spannenunterwerten der Felder f1, b1 und b2 ausgeht und diese jeweils mittels der kompletten Feldbesetzungen gewichtet.

Um zu beantworten, wie viele Wohnungen einfacher Art vorhanden sein müssen, um im Segment der Spalten b und f den einfachen Wohnungsmarkt realistisch abzubilden, greift der Senat ebenfalls auf die obige Überlegung zurück, dass SGB II-Leistungsempfänger sowohl mit Geringverdienern, die noch nicht hilfebedürftig sind, als auch darüber hinaus mit anderen Ein-Personen-Haushalten, wie z. B. Studenten, konkurrieren. Ausgehend davon, dass die Zahl der Einpersonen-Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II in Kiel im Jahr 2007 10.997 betragen (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Übersicht der Landeshauptstadt Kiel, www.kiel.de) und die Anzahl der Studierenden im Wintersemester 2007/2008 in Kiel bei 27.734 Studenten gelegen hat (Quelle: Christian-Albrechts-Universität, Fachhochschule Kiel und Muthesiushochschule, www.kiel.de Übersicht "Landeshauptstadt Kiel-Anzahl der Studierenden") und unter Berücksichtigung einer nicht näher bekannten Anzahl von Ein-Personen-Haushalten mit einem geringen Einkommen, jedoch oberhalb der Hilfebedürftigkeit, schätzt der Senat den Anteil des für diese Gruppe in Betracht kommenden Wohnungsmarktsegmentes auf 1/3. Somit ergibt sich aus der Gesamtfeldbesetzung der Zeilen b und f in Höhe von 525 Wohnungen eine erforderliche Anzahl von Wohnungen im einfachen Segment von 175.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben – Mietspiegelzeilen b und f, jeweils unteres Drittel der Mietspanne des jeweiligen Tabellenfeldes, erforderliche Anzahl von 175 Wohnungen – ist zur Bemessung der Referenzmiete zunächst das Feld mit dem günstigsten Mietwert (unteres Drittel der Mietspanne) heranzuziehen, hier also das Feld f 1 mit 4,12 EUR. Dieser Wert ergibt sich (entsprechend obiger Ausführungen) aus folgender Berechnung: Die Mietspanne zwischen dem untersten Wert von 3,76 EUR bis zum obersten (4,83 EUR) beläuft sich auf 1,07 EUR. Dividiert man diesen Betrag durch drei, so ergeben sich (aufgerundet) 0,36 EUR. Wird dieses Drittel zum untersten Mietwert im Feld f 1 hinzugezählt, ergibt sich für das unterste Drittel der Mietspanne in diesem Tabellenfeld ein Mietpreis von 4,12 EUR (3,76 EUR + 0,36 EUR). Zur Klärung, wie viele Wohnungen im jeweiligen Segment im unteren Drittel der Mietspanne enthalten sind, müssten die Grundlagendaten für den Mietspiegel 2006 herangezogen werden. Anhand dieser Grundlagendaten wäre zu ermitteln, wie viele Wohnungen im Feld f 1 bis zu dem Quadratmetermietpreis von 4,12 EUR vorhanden sind. Im Anschluss daran wird das Mietspiegelfeld aus den Zeilen b und f mit dem nächst teureren Mietwert heranzuziehen und anhand der Grundlagendaten die entsprechende Wohnungszahl zu ermitteln sein. Diese Schritte werden so lange wiederholt, bis eine Gesamtwohnungsanzahl von 175 Wohnungen erreicht ist. Sodann sind die Mietwerte der jeweiligen Felder mit der jeweils ermittelten Feldbesetzung im unteren Drittel zu multiplizieren, um eine Gewichtung der Werte zu erhalten. Die Ergebnisse sind zu addieren, und die Summe ist durch die Zahl 175 zu teilen, um im Ergebnis zu einem gewichteten angemessenen Referenzmietpreis zu gelangen. Insofern entspricht die vom Senat gewählte Berechnungsmethode im Ansatz derjenigen des Sozialgerichts, allerdings werden andere Werte als die Mittelwerte zugrunde gelegt; denn nur bei der exakten rechnerischen Ermittlung des unteren Drittels des Mietpreises im jeweiligen Tabellenfeld wird die Unschärfe vermieden, die beim Einsatz des Durchschnittswertes der Mietpreise in den jeweiligen Feldern als maßgeblicher Mietpreis naturgemäß auftritt, weil sich wie auch das Sozialgericht in der angefochtenen Entscheidung selbst ausgeführt hat – bei einer solchen am Durchschnittswert orientierten Berechnungsmethode nicht mehr die erforderlichen 175 Wohnungen finden, die den dann ermittelten Grenzwert nicht überschreiten.

Die auf der Grundlage des Konzepts des Beklagten bezogen auf das untere Drittel des Mietpreises – wie oben dargelegt – korrekte Umsetzung zur abstrakten Berechnung der Referenzmiete kann vom Senat jedoch nicht vorgenommen werden. Die Ermittlungen beim Beklagten haben ergeben, dass die Grundlagendaten für den Kieler Mietspiegel des Jahres 2006 bereits vernichtet worden sind.

In Ermangelung dieser Daten können konkrete Schlüsse zur Abbildung des einfachen Standards auf der Basis der vom Senat als optimal angesehenen Umsetzung des Konzepts des Beklagten zwar nicht gezogen werden. Bei dieser Sachlage ist aber die nächstmögliche schlüssige Auswertung des Konzepts des Beklagten vorzunehmen. Dabei ist was das Bundessozialgericht ausdrücklich als gangbaren Weg aufgezeigt hat – auf einen gewichteten arithmetischen Mittelwert nach Verteilung der in der Grundgesamtheit abgebildeten Wohnungen in den jeweiligen Bauklassen zurückzugreifen (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#), in juris Rdn. 32). Denn ein solcher Mittelwert böte immerhin die Gewähr, dass ein einzelner Wert für eine bestimmte Baualtersklasse entsprechend seiner tatsächlichen Häufigkeit auf dem Markt in einen grundsicherungsrelevanten Mittelwert einfließt. Es erscheint zulässig, einen Wert auf der Grundlage der jeweiligen Mittelwerte der Tabellenfelder zu bilden (BSG, a.a.O.). Denn dieser Wert bestimmt eine durchschnittliche Wohnung in dem durch die Zeilen b und f abgebildeten Marktsegment. Er gibt sowohl die schlecht ausgestatteten Wohnungen in einer bevorzugten, einfachen Wohnlage als auch die gut ausgestatteten Wohnungen in sehr einfachen Wohnlagen (z. B. an einer Durchgangsstraße) wider. Mit dem Mittelwert aus der einfachen Wohnlage werden schließlich auch schlechter ausgestattete Wohnungen in mittlerer und guter Wohnlage erfasst.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Senat unter Berücksichtigung des vom Beklagten aufgestellten Konzepts Bezug auf die vom Sozialgericht insoweit zutreffend vorgenommene Berechnung der Nettokaltmiete auf 4,60 EUR pro qm. Das Sozialgericht hat in nicht zu bestandener Weise die Mittelwerte der Felder f 1, b 1 und b 2 des Kieler Mietspiegels 2006 zugrunde gelegt. Es ist dabei vom günstigsten Feld mit einem Quadratmetermietpreis von 4,44 EUR ausgegangen (f 1). Das nächst teurere Feld ist b 1, darauf folgt b 2. Die Summe der Feldbesetzungen dieser drei Felder ergibt einen Wert von 200 berücksichtigten Wohnungen. Diese Anzahl liegt über der eigentlich erforderlichen Zahl von 175 Wohnungen. Diese Unschärfe ist jedoch vor dem Hintergrund der fehlenden Grundlagendaten hinzunehmen. Eine Berücksichtigung lediglich der Felder f 1 und b 1 würde eine zu geringe Anzahl der grundsicherungsrelevanten Wohnungen erfassen, weshalb der im Vergleich dazu geringfügige Überhang an Wohnungen hinzunehmen ist. Aus den Mittelwerten der Felder f 1, b 1 und b 2 des Mietspiegels 2006 der Landeshauptstadt Kiel ist ein gewichteter Mittelwert zu bilden. Zu diesem Zweck werden die jeweiligen Mittelwerte mit Hilfe der jeweiligen Feldbesetzung (Anzahl der im jeweiligen Feld berücksichtigten Wohnungen) gewichtet.

Damit ist gewährleistet, dass der aus einer größeren Anzahl von Wohnungen ermittelte Durchschnittswert ein entsprechend größeres Gewicht erhält als ein Durchschnittswert, der nur anhand weniger Wohnungen ermittelt worden ist. In Anwendung der sich daraus ergebenden abstrakten Berechnungsmethode ist folgende konkrete Berechnung durchzuführen: $(4,44 \times 87) + (4,55 \times 34) + (4,76 \times 93) = 386,28 + 154,7 + 442,68 = 983,66 - (87 + 34 + 93) = 4,59654206$. Es ergibt sich ein gerundeter angemessener Nettoquadratmetermietpreis von 4,60 EUR.

Zwar sind in den Feldern f 1, b 1 und b 2 nicht 175 Wohnungen vorhanden, die mit dem Nettoquadratmetermietpreis unter bzw. bis zu dem Wert von 4,60 EUR liegen. Jedoch ist zu bedenken, dass der ermittelte Quadratmetermietpreis auch die Anmietung von Wohnungen in gehobeneren Ausstattungsvarianten ermöglicht, da der Wert über dem dortigen untersten Spannenwert liegt. Beispielsweise beginnt die Mietspanne im Feld f 2 bei 4,21 EUR. Auch Wohnungen, die von den Mietspiegelfeldern a 1, a 2, e 1 und e 2 erfasst sind, unterschreiten mit dem unteren Spannenwert den ermittelten Mietpreis erheblich.

Zutreffend hat das Sozialgericht die für die Ermittlung der maßgebenden Bruttokaltmiete pro Quadratmeter erforderlichen angemessenen Betriebskosten im Sinne des [§ 556 BGB](#) - mit Ausnahme der Heizkosten - abstrakt mit einem Betrag von 1,37 EUR errechnet. Nach der Rechtsprechung des BSG ist es zulässig, zur Erstellung eines Konzepts auf bereits vorliegende Daten aus Betriebskostenübersichten zurückzugreifen, im Ausgangspunkt allerdings auf örtliche Übersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte. Neben den (nicht amtlichen) Übersichten in Mietspiegeln kommen danach auch Übersichten der örtlichen Interessenverbände in Betracht, die an der Anerkennung des Mietspiegels beteiligt waren (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#), in juris Rdn. 34). Aus der im Mietspiegel der Landeshauptstadt Kiel 2006 enthaltenen Quelle "Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro Quadratmeter und Monat im Mai 2006" (Mietspiegel 2006 der Landeshauptstadt Kiel, Seite 18) ergibt sich, dass durchschnittlich in jedem Mietverhältnis Betriebskosten für die Grundsteuer (0,19 EUR), die Müllabfuhr (0,26 EUR), die Entwässerung (0,21 EUR), die Wasserversorgung (0,26 EUR), die Hausbeleuchtung (0,04 EUR) sowie die Sach- und Haftpflichtversicherung (0,13 EUR), also insgesamt 1,09 EUR pro Quadratmeter anfallen. Wenn sämtliche denkbaren Betriebskosten in jedem Falle anfielen, würde die Summe der Betriebskosten 1,93 EUR betragen. Dabei wären dann auch die Kosten für Straßen- und Gehwegreinigung, die Hausreinigung, die Gartenpflege, die Schornsteinreinigung, den Hauswart, die Gemeinschaftsantenne/Kabelanschluss, die Schneeabseilung, die Wartung der Heizungsanlage, die Wartung der Warmwassergeräte sowie den Aufzug berücksichtigt. Da diese Mietkosten ausweislich des Mietspiegels nicht in jedem Mietverhältnis anfallen, wäre es unangemessen, in jedem Fall von dem Maximalwert pro Quadratmeter auszugehen. Insbesondere ist auch hier zu berücksichtigen, dass sich die Angemessenheit an einer Wohnungsausstattung einfachen Standards sowie einfacher Wohnlage und einfacher Bausubstanz orientiert. Daher ist lediglich ein Drittel der Differenz zwischen den Grundbetriebskosten und dem Maximalwert der Betriebskosten anzusetzen und den Grundbetriebskosten hinzuzurechnen (vgl. Schleswig-Holsteinisches Landessozialgericht, Beschluss vom 16. April 2008, L 11 B 380/08 AS ER; Urteil vom 3. September 2009, [L 9 SO 22/08](#)). Aus diesem Grund ist zu dem Betrag von 1,09 EUR lediglich 1/3 der Differenz zwischen diesem Wert und der Zahl von 1,93 EUR zu addieren, also 0,28 EUR (0,84 EUR: 3). Insgesamt ergeben sich daraus 1,37 EUR pro Quadratmeter als berücksichtigungsfähige Betriebskosten.

Soweit das BSG im Zusammenhang mit der Ermittlung der Betriebskosten darauf abstellt, dass über die Durchschnittswerte hinaus eine weitergehende Gewichtung nicht notwendig erscheine, da nicht erkennbar sei, welche zuverlässigen (weitergehenden) Aussagen sich hieraus ableiten lassen sollten (BSG, a.a.O.), steht das nach Auffassung des Senats der von ihm vorgenommenen nicht vollständigen Berücksichtigung aller möglichen Betriebskosten nicht entgegen. Denn mit der Nichtberücksichtigung aller theoretisch möglichen Betriebskosten nimmt der Senat eine vom BSG beschriebene Gewichtung der einzelnen Durchschnittswerte gerade nicht vor. Vielmehr wird, was das BSG nicht ausschließt, anhand der im Mietspiegel dargestellten Durchschnittswerte für die einzelnen Betriebskostenarten der angemessene Betriebskostenpreis pro Quadratmeter ermittelt. Dies geschieht unter Zugrundelegung der örtlichen Betriebskostenübersicht. Das BSG hat nicht ausgeschlossen, dass einzelne Durchschnittswerte im Rahmen der Ermittlung der angemessenen Referenzmiete nicht berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung einer Bruttokaltmiete pro Quadratmeter von 5,97 EUR (4,60 EUR + 1,37 EUR), einer abstrakt angemessenen Wohnungsgröße von 50 Quadratmetern und der zwischen den Beteiligten nicht im Streit stehenden monatlichen Heizkostenvorauszahlung der Klägerin in Höhe von 28,12 EUR ergeben sich für die Klägerin vom Beklagten zu leistende monatliche Kosten der Unterkunft in Höhe von 321,62 EUR (298,50 EUR + 28,12 EUR abzüglich 5,00 EUR Warmwasserbereitung).

Die Aufwendungen der Klägerin von 353,34 EUR überschreiten diesen Wert. Damit handelt es sich um unangemessene Kosten, die vom Beklagten nach Ablauf von sechs Monaten gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) grundsätzlich nicht mehr übernommen werden müssen.

(2.) Im Hinblick auf die abstrakt ermittelte Mietobergrenze hat der Beklagte aber auch nachzuweisen, dass Wohnungen zu der angenommenen Mietobergrenze auf dem Wohnungsmarkt existieren und es der Klägerin tatsächlich möglich ist bzw. im streitbefangenen Zeitraum möglich gewesen wäre, eine solche günstige Wohnung anzumieten (sog. konkrete Angemessenheit: Bundessozialgericht, Urteil vom 18. Juni 2008 - B [14/7b AS 44/06 R](#) -, recherchiert bei juris, Rn. 7, 19). Dem ist der Beklagte nachgekommen.

Der Senat ist der Auffassung, dass im Rahmen der konkreten Angemessenheit auch Wohnungen der Größe zwischen 25 und 45 qm (Zeilen a und e des Kieler Mietspiegels) zumutbar sind. Denn nach der VwV-SozWo 2004 stellt der Wert von 50 qm lediglich einen Richtwert dar, was aus der Formulierung "bis zu" deutlich wird. Hilfebedürftigen ist grundsätzlich zumutbar, auch kleinere Wohnungen anzumieten. Aus dem Kieler Mietspiegel ist auch ersichtlich, dass nicht ausschließlich diese kleineren Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, sondern auch in ausreichender Anzahl Wohnungen im Bereich von 40 bis 50 qm. Für den Senat sind jedoch keinerlei Gründe ersichtlich, weshalb eine einzelne Person auf einer Wohnfläche von 25 qm nicht menschenwürdig leben können sollte. Dem Hilfesuchenden steht es frei, sich eine entsprechend kleine Wohnung zu suchen, die mit ihrem Quadratmetermietpreis oberhalb des gefundenen Referenzwertes liegt und damit einen erheblich höheren Wohnstandard aufweist, oder eine größere Wohnung zu einem entsprechend niedrigeren Quadratmetermietpreis. Dies folgt unmittelbar aus der Anwendung der Produkttheorie. Insoweit rückt der Senat ab von der seinerzeit vom personengleichen 9. Senat des Schleswig-Holsteinischen Landessozialgerichts vertretenen Auffassung (Urteil vom 3. September 2009 [L 9 SO 22/08](#) -), Hilfebedürftige könnten darauf verwiesen werden, sich um Wohnungen erst ab 35 qm zu bemühen.

Objektiv hätte seinerzeit genügend Wohnraum zur Verfügung gestanden, um auch zu dem von dem Beklagten für angemessen gehaltenen Preis von 273,00 EUR zuzüglich Heizkosten eine Wohnung anzumieten. Dies ergibt sich aus den vom Beklagten im Berufungsverfahren

eingereichten - und im Gegensatz zu früher eingereichten auch tatsächlich nachprüfbar - umfangreichen Tabellen und Internetausdrucken mit Wohnungsangeboten betreffend den Zeitraum Juli 2008 bis Oktober 2008. Daraus ist ersichtlich, dass zum 1. Juli 2008, dem Zeitpunkt der Absenkung der Kosten der Unterkunft durch den Beklagten, zehn Wohnungen mit einer Größe ab 25 qm angeboten wurden. Im August 2008 wären danach 32 Wohnungen, im September sieben Wohnungen und im Oktober 15 Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt vorhanden gewesen.

Der Senat sieht eine Anzahl von zehn vorhandenen Wohnungen als ausreichend an, um auch eine konkrete Angemessenheit als erwiesen anzunehmen. Hierbei berücksichtigt er, dass die vom Beklagten vorgelegten Wohnungsangebote sich in dem von ihm als angemessen betrachteten Mietpreinsniveau bis 273,00 EUR brutto kalt bewegten. Wird die vom Senat zugrunde gelegte Bruttokaltmiete von 298,50 EUR angewendet, so dürfte sich die Anzahl der angebotenen Wohnungen noch erhöhen. Jedenfalls hätten aber auch zu dem niedrigeren Preis zum 1. Juli 2008 zehn Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestanden. Überdies ist die Anzahl von zehn Wohnungen vor dem Hintergrund der BSG-Rechtsprechung zugunsten der SGB II-Leistungsempfänger großzügig bemessen; denn danach (BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, [B 4 AS 30/08 R](#), in juris Rn. 36) wird eine objektive Unmöglichkeit einer Unterkunftsalternative, wenn man auf hinreichend große Vergleichsräume abstellt, nur in seltenen Ausnahmefällen zu begründen sein, zumal es in Deutschland derzeit keine allgemeine Wohnungsnot gibt und allenfalls in einzelnen Regionen Mangel an ausreichendem Wohnraum herrscht (vgl. zum Sozialhilferecht [BVerwGE 101, 194](#) = juris RdNr 13, wo das BVerwG ausführt, dass das "Fehlen einer kostenangemessenen Unterkunftsalternative wohl die Ausnahme sein dürfte").

Nach Auffassung des Senats ist ausreichend, dass zu Beginn des ersten Monats der Kostenabsenkung Wohnraum in ausreichender Zahl vorhanden war. Denn hätte sich die Klägerin um entsprechenden Wohnraum bemüht, wäre es ihr, sofern nicht die Wohnungen bereits vergeben gewesen sind, möglich gewesen, ihre Kosten zu senken. Unterbleibt jedoch der Nachweis von erfolglosen Bemühungen, ist für den weiteren Zeitraum der Absenkung, also über den Juli 2008 hinaus, ein Nachweis von ausreichend vorhandenem Wohnraum unter Einhaltung der Mietobergrenze durch den Beklagten nicht notwendig. Denn die Klägerin hat nicht dokumentiert, dass sie sich überhaupt auf Wohnungssuche begeben hat. Solange dies der Fall ist, muss der Beklagte nicht für jeden Monat neu angemessenen Wohnraum in ausreichender Zahl nachweisen.

Voraussetzung für eine auf das gefundene Niveau der Vergleichsmiete abgesenkte Leistungsgewährung ist eine Kostensenkungsaufforderung durch den Leistungsträger und die Zumutbarkeit bzw. die Möglichkeit von Kostensenkungsmaßnahmen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#), gegebenenfalls auch eines Umzugs. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Der Beklagte hat die Klägerin mit Schreiben vom 18. Dezember 2007 zunächst darauf hingewiesen, dass sich für sie - die Klägerin - als Mietobergrenze eine Bruttokaltmiete zuzüglich Heizkosten von 273,00 EUR bis 311,00 EUR ergebe. In demselben Schreiben hat der Beklagte auf die Unangemessenheit der Aufwendungen für die Kaltmiete hingewiesen sowie darauf, dass er nach Ablauf von sechs Monaten das Alg II entsprechend anpassen und die Kosten der Unterkunft auf die Mietobergrenze, die für die Wohnung der Klägerin gelte (273,00 EUR zuzüglich Heizkosten), absenken werde (vgl. BSG, Urteil vom 19. Februar 2009 [B 4 AS 30/08 R](#) - m. w. N.). Mit diesem Schreiben war der Klägerin hinreichend deutlich gemacht, dass der Beklagte für sie eine Bruttokaltmiete von 273,00 EUR für angemessen hielt. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist eine hinreichende Bestimmtheit der Kostensenkungsaufforderung vor diesem Hintergrund zu bejahen. Daran ändert auch nichts, dass der Senat rückwirkend von einer anderen Angemessenheitsgrenze ausgeht und sich damit im Nachhinein der Hinweis auf die 273,00 EUR als unrichtig erweist. Denn nach der Rechtsprechung des BSG kommt es lediglich darauf an, dass der Beklagte auf die seiner Ansicht nach zutreffende Mietobergrenze hinreichend bestimmt hinweist. Dies ist auch zutreffend, da der Beklagte im Moment der Kostensenkungsaufforderung nicht wissen kann, ob in Zukunft die Gerichte möglicherweise eine andere Mietobergrenze für angemessen halten.

(3.) Der Klägerin waren eine Wohnungssuche und ein Umzug auch zumutbar. Sie hat keinerlei Gründe vorgebracht, dass ihr etwa aus gesundheitlichen Gründen ein Umzug nicht zugemutet werden konnte. Vielmehr hat sie aufgrund ihres Rechtsstandpunktes Bemühungen zur Wohnungssuche unterlassen.

Soweit die Klägerin darauf hinweist, dass ausreichender Wohnraum zum angemessenen Mietpreis von ihr gar nicht erreicht werden könne, da sie sich in einer Konkurrenzsituation mit anderen Alg-II-Empfängern sowie Studenten befinde, die ebenfalls Wohnungen im gleichen Segment suchten, führt dies nicht dazu, vom Beklagten einen Nachweis von erheblich mehr als zehn Wohnungen zu Beginn des Absenkungszeitraums fordern zu müssen. Im Gegenteil ist zu bedenken, dass diese Konkurrenzsituation auf dem Wohnungsmarkt bewirkt, dass der Klägerin der Nachweis erfolgloser Bemühungen um angemessenen Wohnraum sehr viel leichter fallen dürfte, weil dann von den zumindest zehn nachgewiesenen Wohnungsangeboten sehr schnell keines mehr übrig sein dürfte, das für sie erreichbar wäre. Da die Klägerin jedoch alleine auf diese Konkurrenzsituation hinweist und nicht konkret nachweist, dass ihre Bemühungen um angemessenen Wohnraum erfolglos gewesen sind, ändert die Konkurrenzsituation nichts an der Rechtmäßigkeit der vom Beklagten vorgenommenen Kostensenkung.

Auf den Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Kiel vom 14. Mai 2009 im Hinblick auf eine Erhöhung der Miete um 20 % kann sich die Klägerin nicht berufen. Zwar wohnt sie in Holtenau, einem Stadtteil mit sehr hoher Miete und kaum günstigem Wohnraum. Diese Regelung gilt laut Beschluss aber nur in begründeten Ausnahmefällen. Das Sozialgericht hat ausgeführt, dass weder das Alter der Klägerin (geboren 12. Juni 1950) noch die lange Wohndauer (Einzug 1974) einen Ausnahmefall begründen können. Außerdem stammt dieser Beschluss vom 14. Mai 2009. Eine Rückwirkung ist nicht beschlossen. Er gilt somit nicht für den hier maßgeblichen Zeitraum. Daher sind auch die Ausführungen der Klägerin zum Vertrauensschutz auf Gewährung einer höheren Miete aufgrund dieses Beschlusses hier gegenstandslos.

Die Kostenentscheidung folgt aus [§ 193 Abs. 1 und 4 SGG](#).

Revisionszulassungsgründe im Sinne des [§ 160 Abs. 1, Abs. 1 Nrn. 1 oder 2 SGG](#) liegen nicht vor. Der Senat sieht insbesondere die Voraussetzungen des [§ 160 Abs. 2 Nr. 1 SGG](#) nicht als erfüllt an, denn die Bemessung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft anhand eines vorhandenen qualifizierten Mietspiegels ist insbesondere durch die Entscheidung des BSG vom 19. Oktober 2010 ([B 14 AS 50/10 R](#)) höchstrichterlich geklärt.

I
Rechtskraft
Aus
Login
SHS
Saved
2011-11-22