
Datum: 09.04.2009
Gericht: Sozialgericht Detmold
Spruchkörper: 10. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: S 10 (7) AS 142/06
ECLI: ECLI:DE:SGDT:2009:0409.S10.7AS142.06.00

Sachgebiet: Grundsicherung für Arbeitssuchende
Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

Die Beklagte wird unter Abänderung ihres Bescheides vom 11.09.2006 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 16.10.2006 verurteilt, an den Kläger für den Zeitraum vom 01.11.2006 bis zum 30.04.2007 weitere Kosten der Unterkunft in Höhe von insgesamt 299,18 EUR zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Beklagte erstattet dem Kläger 53% seiner notwendigen außergerichtlichen Kosten.

Die Berufung wird zugelassen.

-
- | | |
|--|---|
| Tatbestand: | 1 |
| Die Beteiligten streiten um die Höhe der Kosten der Unterkunft nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) für den Zeitraum vom 01.11.2006 bis zum 30.04.2007. | 2 |
| Der Kläger bewohnt seit dem 01.03.2002 eine ca. 51qm große Wohnung in Q. Im streitgegenständlichen Zeitraum belief sich der Mietzins ohne Heizkosten auf monatlich 310,00 EUR zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 40,00 EUR, mithin auf 350,00 EUR. | 3 |
| Unter dem 10.11.2005 stellte der Kläger bei der Beklagten einen Antrag auf Leistungen nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II). Mit Bescheid vom 23.11.2005 in Gestalt des | 4 |

Änderungsbescheides vom 30.12.2005 bewilligte die Beklagte dem Kläger die beantragten Leistungen für den Zeitraum vom 10.11.2005 bis zum 30.04.2006. Der Bewilligungsbescheid enthielt in seiner Anlage den Hinweis, dass die Unterkunftskosten des Klägers unangemessen und daher spätestens bis zum 30.04.2006 zu senken seien. Als angemessen gelte für den Wohnort des Klägers eine Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten ohne Heizkosten in Höhe von 255,48 EUR. Nach Ablauf der Frist werde lediglich noch der angemessene Mietzins berücksichtigt.

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 11.09.2006 bewilligte die Beklagte dem Kläger Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für den Zeitraum vom 01.11.2006 bis zum 30.04.2007. Die Beklagte berücksichtigte hierbei Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von 308,36 EUR, errechnet aus Kosten der Unterkunft in Höhe von 255,48 EUR und den tatsächlich anfallenden Heizkosten in Höhe von 52,88 EUR.

Hiergegen erhob der Kläger mit Schreiben vom 26.09.2006 Widerspruch. Die Beklagte habe die Unterkunftskosten (ohne Heizkosten) zu Unrecht nicht in tatsächlicher Höhe berücksichtigt. Sie habe diese eigenmächtig gesenkt.

Mit Widerspruchsbescheid vom 16.10.2006 wies die Beklagte den Widerspruch als unbegründet zurück. Der Kläger sei auf die Unangemessenheit seiner Unterkunftskosten hingewiesen worden. Da er diese dennoch nicht gesenkt habe, seien lediglich noch die angemessenen Kosten zu berücksichtigen gewesen.

Hiergegen hat der Kläger unter dem 25.10.2006 Klage erhoben, mit der er weiterhin die Übernahme seiner tatsächlichen Unterkunftskosten begehrt. Er habe trotz intensiver Bemühungen keine neue, den Angemessenheitsanforderungen der Beklagten entsprechende Wohnung gefunden. Dies gehe auch aus den Suchergebnissen bei "ImmobilienScout 24" hervor. Hiernach habe der günstigste Nettokaltmietzins für eine Wohnung im Umkreis von 20 km und einer Wohnungsgröße von 45 – 80 qm bei 275 EUR gelegen. Er habe zudem die Wohnungsanzeigen der örtlichen Presse und des übrigen Internets überprüft und sich an Makler gewandt. Auch sei er seit November 2005 beim Spar- und Bauverein registriert. Auf telefonische Nachfrage bei der Mitarbeiterin des Spar- und Bauvereins, Frau T1, habe diese ihm mitgeteilt, dass derzeit keine Wohnungen für Alleinstehende bis zu einer Wohnungsgröße von 45qm, sondern nur mit einer höheren Quadratmeterzahl vorhanden seien. Sie habe sich melden wollen, wenn Wohnungen verfügbar seien. Soweit die Beklagte behaupte, dass er beim Spar- und Bauverein nicht registriert sei bzw. gewesen sei, sei dies unrichtig. Die Registrierung würde sich bereits aus der Email vom 15.11.2005 ergeben. Dass er jetzt nicht mehr im Adressenpool zu finden sei, liege daran, dass er seine Nachfrage beim Spar- und Bauverein in der Zwischenzeit wegen Erfolglosigkeit eingestellt habe. Im Gegenzug habe er sich bereits im Frühjahr 2006 an die Beklagte gewandt. Von dort aus habe er allerdings keinerlei Unterstützung erfahren. Er sei daher auf die Beauftragung eines Maklers angewiesen. Ohne einen Makler sei es ihm nicht möglich eine angemessene Wohnung zu finden. Die Beklagte habe über seinen Antrag auf Übernahme von Maklerkosten zunächst jedoch überhaupt nicht entschieden und schließlich mit Schreiben vom 13.11.2008 eine Kostenübernahme abgelehnt.

Zudem sei ein Umzug für ihn auch nur schwer zu realisieren. Er sei an der Hand operiert und daher beim Umzug auf die Hilfe eines Speditionsunternehmens angewiesen. Die Beklagte habe ihn allerdings dahingehend informiert, dass Umzugskosten nicht übernommen würden. Zudem würde die Beklagte auch Doppelmieten, die aufgrund eines kurzfristigen Umzuges entstehen könnten, nicht übernehmen. Er liefe daher Gefahr, sich bei einem Umzug zu überschulden.

Ferner liege auch eine ordnungsgemäße Aufforderung zur Senkung seiner Unterkunftskosten nicht vor. Die Kostensenkungsaufforderung habe nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprochen. Die Aufforderung enthalte lediglich den Hinweis, dass eine Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 255,48 EUR angemessen sei. Eine wirksame Kostensenkungsaufforderung müsse jedoch die tatsächliche Grundlage der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze nachvollziehbar darlegen. Hierzu gehöre, dass dem Betroffenen konkrete Hinweise gegeben würden, unter welchen Voraussetzungen eine Wohnung als angemessen gelte. Schließlich sei auch nicht nachvollziehbar, wie die Beklagte den von ihr als angemessen erachteten Mietzins ermittelt habe. Ein Mietzins in Höhe von insgesamt 255,48 EUR sei unangemessen niedrig.

Der Kläger beantragt, 11

die Beklagte unter Abänderung ihres Bescheides vom 11.09.2006 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 16.10.2006 zu verurteilen, an ihn für den Zeitraum vom 01.11.2006 bis zum 30.04.2007 weitere Kosten der Unterkunft in Höhe von insgesamt 567,12 EUR zu zahlen. 12

Die Beklagte beantragt, 13

die Klage abzuweisen. 14

Wie sich aus den übersandten Immobilienanzeigen aus den Tageszeitungen, aus dem Anzeigenfundus des "Immobilienscout 24" und insbesondere aus den Wohnungsangeboten des Spar- und Bauvereins ergebe, habe genügend angemessener Wohnraum zur Verfügung gestanden. Der Kläger habe sich trotz ordnungsgemäßer Kostensenkungsaufforderung um den zur Verfügung stehenden Wohnraum nicht mit der notwendigen Intensivität bemüht. Dem Hilfesuchenden sei es zuzumuten, allen Angeboten an privaten, städtischen und insbesondere an öffentlich geförderten Wohnungen nachzugehen und das Ergebnis seiner Bemühungen für den Grundsicherungsträger nachvollziehbar zu dokumentieren. Aus der Dokumentation müsse Art, Ort, Zeit, beteiligte Personen und das Ergebnis der Bemühungen hervorgehen. Diesen Anforderungen genüge die vom Kläger zu den Gerichtsakten gereichte Dokumentation seiner Wohnungssuchbemühungen (Bl. 35-38 der Gerichtsakte im Verfahren S 10 (7) AS 97/06) 15

nicht. Zudem lasse sich dieser entnehmen, dass der Kläger für den Zeitraum vom 19.08.2006 bis zum 16.09.2006 entweder gar keine Eintragungen vorgenommen oder vermerkt habe "keine geeigneten Angebote gefunden". Aus den Immobilienanzeigen ergebe sich jedoch, dass auch in diesem Zeitraum hinreichend Wohnungsangebote vorhanden waren. Auch sei aus den übersandten Suchbemühungen unter "Immobilienscout 24" ersichtlich, dass der Kläger sich lediglich um Wohnungen bemüht habe, die eine Größe von 45qm aufwärts haben und in einer Entfernung von 20 km liegen. Der Kläger habe sich auch um kleinere Wohnungen bemühen müssen und seine Suchbemühungen nicht allein auf seinen derzeitigen Wohnort, die Stadt Q, beschränken dürfen. Soweit eine Suche im Bereich der Stadt erfolglos bliebe, müsse er sich auf die umliegenden Städte und Gemeinden verweisen lassen. Auch der nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II zu berücksichtigende angemessene Mietzins sei mit einer Höhe von 255,48 EUR richtig ermittelt worden. Zur Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete erfasse der Kreis Q die Wohnungsangebote der örtlichen Tagespresse. Alle dort erscheinenden Angebote, welche mindestens Angaben zur Quadratmeterzahl, Nettokaltmiete sowie dem Ort enthalten, würden in einer Tabelle erfasst und nach Wohnungsgrößen sortiert den jeweiligen Städten und Gemeinden zugeordnet. Aus allen erhobenen Werten werde für die jeweilige Wohnungsgröße einer Kommune der 16

Durchschnitt gebildet, so dass am Ende für alle Wohnungen zwischen 30 und 165 qm ein durchschnittlicher Wert vorliege. Die so ermittelten Durchschnittswerte würden aufgeteilt nach Wohnungsgrößen in drei Kategorien zusammengefasst, für die der Mietdurchschnitt der darin zusammengefassten Kommunen gebildet werde. Die streitgegenständlich anzuwendenden Werte für einen Einpersonenhaushalt stellten den genauen Durchschnitt der verfügbaren Einpersonenhaushalte dar.

Soweit der angemessene Mietzins nicht nach dem so entwickelten Konzept, sondern nach dem Mietspiegel der Stadt Q zu bestimmen sein sollte, sei, da das Wohnhaus des Klägers ca. Baujahr 1970 sei, jedenfalls allenfalls auf den zweiten Wert der linken Spalte (Baujahr 1960 – 1971, 4,00 EUR) des Mietspiegels abzustellen. Auf diesen Wert seien 30% der Differenz des linken Wertes (4,00 EUR) und des rechten Wertes (5,50 EUR) aufzuschlagen. Zudem sei der abstrakt angemessene Mietzins für den Kaltmietzins und die Nebenkosten separat zu ermitteln. Es sei nicht auf einen abstrakt ermittelten Gesamtmietzins abzustellen. Auch wenn die Nebenkosten daher geringer ausfallen sollten als abstrakt angemessen, könne die Differenz zu den angemessenen Nebenkosten nicht einen unter Umständen unangemessenen Kaltmietzins ausgleichen. 17

Der Spar- und Bauverein Q hat mit Schreiben vom 02.04.2009 mitgeteilt, dass zu einer Wohnungsanfrage des Klägers dort keine Unterlagen vorliegen beziehungsweise dieser dort nicht bekannt sei und es sich bei der Email vom 15.11.2005 lediglich um ein standardisiertes Antwortschreiben auf eine Internetanfrage handle. Im Zusammenhang mit dem Versand dieser Email werde, soweit der Interessent eine Telefonnummer hinterlassen habe, versucht mit diesem zwecks Erörterung seines Gesuchs, Kontakt auf zu nehmen. Bei diesem Gespräch werde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass für eine konkrete Wohnungsanfrage eine persönliche Vorsprache zwingen notwendig ist. In einem sich sodann anschließenden Termin in der Geschäftsstelle, erfolge eine schriftliche Aufnahme eines Wohnungsgesuches. Bis circa März/April 2008 sei den Interessenten eine Durchschrift ihrer Wohnungsanfrage ausgehändigt worden. Mit weiterem Schreiben vom 08.04.2009 hat der Spar- und Bauverein bestätigt, dass Interessenten auf eine Internetanfrage stets die Auskunft erhalten, dass sie sich gerne als Interessent vormerken lassen können, eine Aufnahme in die Interessenliste jedoch immer erst nach einem persönlichen Gespräch erfolge. Es wurde versichert, dass von der Mitarbeiterin T1 (jetzt N) niemand telefonisch als Interessent vorgemerkt wird oder wurde. 18

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Verwaltungsakte der Beklagten verwiesen. Der Inhalt dieser Akten war Gegenstand der mündlichen Verhandlung. 19

Entscheidungsgründe: 20

I. Die zulässige Klage ist teilweise begründet. 21

Der angefochtene Bescheid vom 11.09.2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 16.10.2006 beschwert den Kläger insoweit in seinen Rechten gemäß § 54 Absatz 2 Satz 1 Sozialgerichtsgesetz (SGG) als die Beklagte hiermit lediglich Kosten der Unterkunft in Höhe von 255,48 EUR und nicht für den Zeitraum vom 01.11.2006 bis 31.12.2006 in Höhe von monatlich 314,43 EUR und für den Zeitraum vom 01.01.2007 bis 30.04.2007 in Höhe von monatlich 300,80 EUR berücksichtigt hat. Die Beklagte hat es insoweit zu Unrecht abgelehnt, dem Kläger für den Zeitraum vom 01.11.2006 bis zum 31.12.2006 monatlich höhere Kosten der Unterkunft in Höhe von 58,95 EUR und für den Zeitraum vom 01.01.2007 bis zum 30.4.2007 in Höhe von 45,32 EUR, mithin insgesamt in Höhe von 299,18 EUR zu gewähren. 22

Zwar hat der Kläger nach Auffassung der Kammer keinen Anspruch auf die Übernahme seiner tatsächlichen, sondern lediglich der angemessenen Kosten der Unterkunft. Allerdings belaufen sich diese in der Stadt Q im streitgegenständlichen Zeitraum nicht, wie von der Beklagten angenommen, auf 255,48 EUR, sondern für den Zeitraum vom 01.11.2006 bis zum 31.12.2006 auf 314,43 EUR und vom 1.1.2007 bis zum 30.4.2007 auf 300,80 EUR.

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung grundsätzlich in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft solange zu berücksichtigen, wie es diesen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. 24

1. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten im Sinne einer abstrakten Obergrenze, bis zu deren Höhe die Aufwendungen zu übernehmen sind, errechnet sich in der Regel aus dem Produkt aus der für den Leistungsempfänger abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter (sog. Produkttheorie vgl. BSG, Urteil vom 7. 11. 2006, Az.: B 7b AS 18/06 R, SozR 4-4200 § 22 Nr. 3). 25

Grundlage für die Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) vom 13. September 2001 (vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R; Urteil vom 19.03.2008, Az.: B 11b AS 41/06 R). Danach können die Länder im geförderten Mietwohnungsbau die Anerkennung von bestimmten Grenzen für Wohnungsgrößen nach Grundsätzen der Angemessenheit regeln. Hierbei erlassen die einzelnen Bundesländer Richtlinien. 26

In Nordrhein-Westfalen finden sich die Richtlinien über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen - WFB 2006 -) in dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.01.2006 (vgl. LSG NRW, Beschluss vom 8.12.2008, Az.: L 9 B 148/08 AS ER; Beschluss vom 26.02.2007, Az. L 9 B 184/06 AS). Gemäß Ziffer 1.4.1. der Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2006 - gilt bei Mietwohnungen für Alleinstehende eine Wohnfläche bis 47 qm als angemessen. 27

Die sodann erforderliche Feststellung des nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Quadratmetermietzinses, richtet sich nach den Kosten, die für eine Wohnung anfallen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist; wobei die Angemessenheit des Mietpreises unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten konkret zu ermitteln ist (BSG, Urteil vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R). Nach Auffassung der Kammer war zur Ermittlung des angemessenen Mietzinses nicht auf das von der Beklagten angewandte Mietkostenermittlungskonzept, sondern hinsichtlich des Kaltmietzinses auf den höchsten Wert der linken Spalte des für die Stadt Q geltenden Mietspiegels und hinsichtlich der Nebenkosten auf den Betriebskostenspiegel NRW abzustellen. Das von der Beklagten ermittelte Konzept zur Ermittlung des angemessenen Mietzinses genügt nicht den Anforderungen, die an ein solches zu stellen sind. Zwar muss der Grundsicherungsträger zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel im Sinne der §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abstellen. Allerdings muss die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben. 28

Das kann unter anderem dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10% des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht. Ferner müssen die Faktoren, die das Produkt "Mietpreis" bestimmen (Standard, gegebenenfalls auch ausgedrückt in Jahr des ersten Bezuges bzw. der letzten Renovierung plus Wohnungsgröße und Ausstattung) in die Auswertung eingeflossen sein. Erfüllt das Datenmaterial diese Voraussetzungen, so sind auch "Mietdatenbanken", die im Übrigen die Voraussetzungen der §§ 558c bzw. 558d BGB nicht erfüllen, geeignet, als Maßstab für die Beurteilung der "Angemessenheit" im Sinne des § 22 Absatz 1 SGB II herangezogen zu werden (BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az.: B 14/7b AS 44/06 R).

Die von der Beklagten ermittelten Mietzinswerte beruhen nach ihren Angaben auf der Auswertung aller Angebote in der örtlichen Tagespresse, die mindestens Angaben zur Größe, Nettokaltmiete und Lage enthalten. Aus den ermittelten Werten hat die Beklagte sodann für die Wohnungen unterschiedlicher Größe einen durchschnittlichen Wert ermittelt. 29

Es ist weder ersichtlich, dass die Beklagte bei der Ermittlung der Werte den Wohnungsstandard berücksichtigt hat noch konnte sie darlegen, dass die zu Grunde gelegte Datenbasis (angebotene Wohnungen in der örtlichen Tagespresse mit Angaben zur Größe, Nettokaltmiete und Lage) mindestens 10% des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes entspricht. 30

War somit nicht auf das von der Beklagten entwickelte Konzept abzustellen, war der angemessene Mietzins anhand des Mietspiegels für die Stadt Q und des Betriebskostenspiegels NRW zu ermitteln. Entgegen der Auffassung der Beklagten war hier nicht aufgrund des Baujahrs des Wohngebäudes des Klägers auf den zweiten Wert der linken Spalte abzustellen und hierauf ein Aufschlag vorzunehmen. Vielmehr war auf den höchsten Wert der linken Spalte abzustellen. Nach Auffassung der Kammer spiegelt dieser Wert die durchschnittliche Quadratmetermiete für den maßgeblichen Wohnraum im unteren, aber nicht untersten Preissegment wieder. Die Beklagte verkennt bei der von ihr angeführten Berechnungsweise, dass die angemessenen Unterkunftskosten abstrakt und nicht nach dem im konkreten Einzelfall vorliegenden Wohnungsmerkmalen zu ermitteln sind. Sie hätte zur Folge, dass für Hilfebedürftige, je nachdem, welches Baujahr das Wohngebäude aufweist, in dem sie wohnen, unterschiedliche Mieten als angemessen gelten. 31

Die Beklagte konnte ebenfalls nicht damit gehört werden, dass die angemessenen Unterkunftskosten separat für den Kaltmietzins und die kalten Nebenkosten zu beurteilen sind. Die angemessenen Unterkunftskosten errechnen sich aus der Summe des abstrakt angemessenen Kaltmietzinses und der abstrakt angemessenen Nebenkosten. Die Summe dieser Summanden stellt den abstrakt angemessenen Mietzins dar, unabhängig davon, ob der einzelne Summand abstrakt angemessen ist. Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht im Ergebnis mit unangemessen hohen Kosten belastet wird (vgl. BSG, Urteil vom 7.11.2006, Az.: B 7b AS 18/06 R). Hierfür spricht auch der Gesetzeswortlaut, der nicht zwischen Kaltmietzins und kalten Nebenkosten unterscheidet. Das Gesetz spricht allgemein von angemessenen "Unterkunftskosten". Differenziert wird lediglich zwischen Unterkunfts- und Heizkosten. 32

Der höchste Wert der linken Spalte des Mietspiegels für die Stadt Q belief sich im Zeitraum vom 1.11.2006 bis zum 31.12.2006 auf 4,90 EUR (Mietspiegel 2005) und ab dem 01.01.2007 auf 4,60 EUR (Mietspiegel 2007). Die durchschnittlichen Betriebskosten beliefen sich im Zeitraum vom 01.11.2006 bis zum 31.12.2006 nach dem Zweiten Betriebskostenspiegel 33

NRW 2006 auf 1,79 EUR (Grundsteuer 0,23 EUR, Wasser inkl. Abwasser 0,34 EUR, Aufzug 0,13 EUR, Straßenreinigung 0,06 EUR, Müllbeseitigung 0,23 EUR, Gebäudereinigung 0,14 EUR, Gartenpflege 0,13 EUR, Allgemein Strom 0,05 EUR, Schornsteinfegerkosten 0,03 EUR, Versicherungen 0,14 EUR, Hauswart 0,20 EUR, Antenne/Kabel 0,07 EUR, Sonstige 0,04 EUR = 1,79 EUR) und ab dem 1.1.2007 nach dem Dritten Betriebskostenspiegel NRW 2007 auf 1,80 EUR (Grundsteuer 0,20 EUR, Wasser inkl. Abwasser 0,37 EUR, Aufzug 0,13 EUR, Straßenreinigung 0,04 EUR, Müllbeseitigung 0,25 EUR, Gebäudereinigung 0,13 EUR, Gartenpflege 0,10 EUR, Allgemein Strom 0,04 EUR, Schornsteinfegerkosten 0,04 EUR, Versicherungen 0,16 EUR, Hauswart 0,20 EUR, Antenne/Kabel 0,09 EUR, Sonstige 0,05 EUR = 1,80 EUR). Die Kammer hat hierbei davon abgesehen, von den sich aus dem Betriebskostenspiegel NRW ergebenden Durchschnittswerten Abschläge oder Kürzungen vorzunehmen, da die Kalten-Betriebskosten überwiegend losgelöst vom Standard der Wohnung und dem Nutzungsverhalten der Mieter anfallen.

Nach diesen Berechnungsgrundlagen ergeben sich für den Zeitraum vom 01.11.2006 bis 31.12.2006 ein angemessener Kaltmietzins in Höhe von 230,30 EUR (4,90 EUR x 47qm) und angemessene Nebenkosten ohne Heizkosten in Höhe von 84,13 EUR (1,79 EUR x 47qm), mithin angemessene Unterkunftskosten in Höhe von monatlich 314,43 EUR. Für den Zeitraum ab dem 01.01.2007 ergeben sich ein angemessener Kaltmietzins in Höhe von 216,20 EUR (4,60 EUR x 47qm) und angemessene Nebenkosten ohne Heizkosten in Höhe von 84,60 EUR (1,80 EUR x 47qm), mithin angemessene Unterkunftskosten in Höhe von monatlich 300,80 EUR. 34

2. Der vom Kläger zu entrichtende Mietzins (ohne Heizkosten) in Höhe von 350,00 EUR überschreitet den so ermittelten angemessenen Mietzins im Sinne von § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II um monatlich 35,57 EUR und ab dem 01.01.2007 um monatlich 49,20 EUR. Die Beklagte war nicht verpflichtet, diesen die Angemessenheitsgrenze des § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II überschreitenden Mietzinsanteil zu übernehmen. 35

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 3 SGB II sind die tatsächlichen Unterkunftskosten, soweit sie die nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II angemessenen überschreiten, nur dann zu übernehmen, wenn es dem Leistungsempfänger nicht möglich oder zuzumuten ist, seine Aufwendungen durch Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Art und Weise zu senken. 36

Nach Auffassung der Kammer hat der Kläger nicht darlegen können, dass ihm eine Senkung seiner Unterkunftskosten nicht möglich oder unzumutbar war. Die Beklagte hat nachgewiesen, dass im streitgegenständlichen Zeitraum angemessener zumutbarer Wohnraum zur Verfügung stand, wobei die Kammer bei der Auswertung der Wohnungsangebote von folgenden Grundsätzen ausgegangen ist: 37

1. Der Kläger musste sich nicht auf Wohnungen außerhalb der Stadt Q verweisen lassen. Der Kläger bewohnt zur Zeit eine Wohnung in der Kernstadt von Q. Zur Beibehaltung seines sozialen Umfeldes war er lediglich zu einem Umzug innerhalb der gesamten Stadt, nicht aber innerhalb des gesamten Kreisgebietes Q verpflichtet. 38

2. Wohnungsangebote, aus denen sich nicht der Gesamtmietzins (Kaltmietzins und Betriebskosten ohne Heizung) ergibt, sind nicht zum Nachweis angemessenen Wohnraums geeignet. 39

3. Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 40qm stellen keine zumutbaren Unterkunftsalternativen dar. Auf eine Wohnfläche, die mehr als 15% von der maximal zulässigen Wohnfläche nach unten abweicht, muss sich der Hilfebedürftige nicht verweisen 40

lassen.

4. Dem Kläger können keine Wohnungen entgegengehalten werden, deren Mietzins den in der Kostensenkungsaufforderung als angemessen angegebenen Gesamtmietzins überschreitet. 41

Ausgehend von diesen Grundsätzen hat die Beklagte folgende angemessenen und zumutbaren Unterkunftsalternativen des Spar- und Bauvereins Q nachgewiesen: 42

1) S1-straße 0, Q 42,62 qm, 1 Zi., Küche, Duschbad ab 15.2.2007 KM 180,60 EUR NK 37,00 EUR HK 10,00 EUR WW 13,00 EUR gesamt 240,60 EUR 43

2) O-weg 0, Q 48,69 qm, 2 Zi., Küche, Bad, Balkon ab 1.12.2006 KM 175,28 EUR NK 63,00 EUR Tiefgarage 15,34 EUR gesamt 253,62 EUR 44

3) X-straße 0, Q 41,35 qm, 1 Zi., Küche, Bad, Balkon ab 1.4.2007 KM 198,48 EUR NK 28,00 EUR gesamt 226,48 EUR 45

4) Q1-straße 0, Q 44,27 qm, 1 Zi., Küche, Bad, Balkon ab 1.11.2006 KM 189,38 EUR NK 48,50 EUR HK 22,00 gesamt 276,61 EUR 46

5) B-straße 0, Q 42 qm, 1 Zi., Küche, Bad, Balkon ab 15.12.2006 KM 201,61 EUR NK 35,00 EUR HK 40,00 EUR gesamt 276,61 EUR 47

6) M-str. 0, Q 55,40 qm, 2 Zi., Küche, Bad, Balkon ab 15.1.2007 KM 193,90 EUR NK 53,00 EUR HK 50,00 EUR gesamt 296,90 EUR 48

Hat somit die Beklagte konkrete Unterkunftsalternativen nachgewiesen, so ist es dem Kläger nicht gelungen, darzulegen, dass ihm eine Kostensenkung unmöglich oder unzumutbar war. 49

Damit die Übernahme unangemessener Kosten der Unterkunft ihren exzeptionellen Charakter behält, sind an die Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen Unmöglichkeit und Unzumutbarkeit strenge Anforderungen zu stellen. Die Erstattung nicht angemessener Kosten der Unterkunft bleibt der durch sachliche Gründe (Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit) zu rechtfertigende Ausnahmefall. Eine objektive Unmöglichkeit der Kostensenkung dürfte nur in seltenen Ausnahmefällen zu begründen sein; das Vorliegen einer Unzumutbarkeit bedarf der besonderen Begründung (vgl. BSG, Terminsbericht 10/09 der Sitzung vom 19.2.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R). 50

Der Kläger hat sich, wie sich aus seiner Dokumentation ergibt, auf die vorbezeichneten Wohnungen nicht beworben. Er hat zur Überzeugung der Kammer keine hinreichend intensiven Kostensenkungsbemühungen vorgenommen, aus denen geschlossen werden könnte, dass ihm eine Kostensenkung nicht möglich war. Allgemein müssen an die Intensität der Wohnungssuche strenge Anforderungen gestellt werden. Die Sechs-Monats-Frist soll nach der Wertung des Gesetzes das äußerste Maß sein; sie wird vom Gesetzgeber grundsätzlich als ausreichend für entsprechende Kostensenkungsmaßnahmen angesehen. Eine längere "Schonfrist" als sechs Monate ist gesetzessystematisch als weitere "Ausnahme von der Ausnahme" zu beurteilen. Diese Erwägung allein legt nahe, an die Zulässigkeit einer längeren "Schonfrist" sehr strenge Maßstäbe anzulegen. Es müssen ganz besondere Umstände gegeben sein, wobei sich der Hilfesuchende mit der gleichen Intensität um angemessenen Wohnraum bemühen muss, wie es der Fall wäre, wenn er aus persönlichen Motiven heraus die Wohnung wechseln wollte. Hinreichende Kostensenkungsbemühungen setzten demnach voraus, dass sich der Betroffene intensiv unter Zuhilfenahme aller ihm 51

zumutbar erreichbarer Hilfen und Hilfsmittel (z.B. Einschaltung des Wohnungsamtes, Durchsicht von Zeitungs- und Internetanzeigen, Kontaktaufnahme mit örtlichen Vermietungsgesellschaften, z.B. Wohnungsbaugenossenschaften) um eine kostenangemessene Wohnung bemüht. Zu fordern sind hierbei kontinuierliche und nicht nur punktuelle Bemühungen.

Wie sich aus der Wohnungssuchbemühungsdokumentation des Klägers, auf deren Inhalt (Bl.34-38 der Gerichtsakte im Verfahren S 10 (7) AS 97/06) Bezug genommen wird, ergibt, hat sich der Kläger überwiegend nur an Wochenenden um Wohnungen bemüht. Kostensenkungsbemühungen innerhalb der Woche sind lediglich am 6.4.2007 (Karfreitag) mit einer Hausverwaltung dokumentiert. Der Kläger konnte auch nicht nachweisen, dass er tatsächlich beim Spar- und Bauverein registriert war beziehungsweise sich dort um Wohnungen bemüht hat. Zwar hat er eine Email vom 15.11.2005 vorgelegt, aus der sich eine Anfrage ergibt. Allerdings hat der Spar- und Bauverein bestätigt, dass es sich bei dieser Email lediglich um ein standardisiertes Antwortschreiben handelt. Tatsächlich aufgenommen wird ein Wohnungsgesuch erst nach einer persönlichen Vorsprache beim Spar- und Bauverein und keinesfalls nach einer telefonischen Vorsprache. Die Aufnahme eines Interessenten erfolgt schriftlich. Nach Auskunft des Spar- und Bauvereins ist und war der Kläger dort nicht mit einer konkreten Wohnungsanfrage registriert. Hierfür spricht auch der Umstand, dass beim Spar- und Bauverein im streitgegenständlichen Zeitraum angemessene Wohnungen registriert waren; nach dem Vortrag des Klägers dagegen, solche Wohnungen dort angeblich nicht vorhanden waren. 52

Der Kläger hat auch nicht mit Erfolg einwenden können, dass ihm ein Umzug unzumutbar war. Die vom Kläger angeführten körperlichen Einschränkungen aufgrund einer Handoperation können allenfalls eine Übernahme von Umzugskosten rechtfertigen, stehen allerdings einem Umzug an sich nicht entgegen. Der Kläger kann sich auch nicht darauf berufen, dass die Kostensenkungsaufforderung nicht hinreichend erkennen lies, welche Wohnungen als angemessen gelten und die Beklagte keine Makler- oder Umzugskosten übernehmen wolle. Selbst, wenn – wie der Kläger der Beklagten vorwirft - hierin Informationsfehler zu sehen sein sollten, so wären diese nicht wesentliche Ursache dafür, dass der Kläger im streitgegenständlichen Zeitraum keine günstigere Wohnung gefunden hat. Der primäre Grund liegt vielmehr darin, dass seine Bemühungen, eine solche Wohnung zu finden, unzureichend blieben. 53

Der Kläger war aufgrund der Kostensenkungsaufforderung verpflichtet, sich intensiv um eine Kostensenkung zu bemühen. Hieran ändert weder der Umstand etwas, dass die Kostensenkungsaufforderung nicht jedes Detail des Angemessenheitsmaßstabes ausweist, noch dass der angemessene Mietzins – nach Auffassung der Kammer - zu niedrig angegeben war. Aus dem Verständnis einer Zumutbarkeitsregelung heraus ist es im Regelfall ausreichend, dass der Hilfebedürftige den von der Beklagten als angemessenen erachteten Mietzins und die Folgen einer mangelnden Kostensenkung kennt (vgl. BSG, Urteile vom 19.3.2008, Az.: B 11b AS 41/06 R und B 11b AS 43/06 R, Urteil vom 27.2.2008, Az.: B 14/7b AS 70/06 R). Zudem bleibt die Obliegenheit zur Kostensenkung selbst im Falle subjektiver Unzumutbarkeit bestehen (vgl. BSG, Terminsbericht 10/09 der Sitzung vom 19.2.2009, Az.: B 4 AS 30/08 R). Die fehlerhafte Angabe des angemessenen Mietzinses konnte daher allenfalls zur Folge haben, dass der Kläger sich nicht das Vorhandensein von Wohnungen entgegenhalten lassen musste, die dem vom Leistungsträger benannten angemessenen Mietzins übersteigen. Dies hat die Kammer bereits im Rahmen der Auswertung der Wohnungsanzeigen berücksichtigt. Auch die Frage nach der Übernahme der Umzugskosten kann allenfalls erst dann eine Bedeutung haben, wenn der Kläger konkret eine angemessene 54

Wohnung gefunden hat und für die Übernahme der hierbei anfallenden Umzugskosten die Erteilung einer Zusicherung begehrt.

II. Die Kostenentscheidung folgt aus § 193 Sozialgerichtsgesetz (SGG). 55

III. Die Kammer hat die gemäß § 144 Absatz 1 Nr. 1 SGG zulassungsbedürftige Berufung zugelassen, weil die Rechtssache im Sinne des § 144 Absatz 2 Nr. 1 SGG grundsätzliche Bedeutung hat. 56