

Oldenburg, 17.02.2009

## Presseinformation

### **Das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen spricht SGB II – Empfängern höhere Unterkunftskosten zu und sanktioniert deutlich die Verwaltungspraxis des Job-Center Wilhelmshaven.**

Das LSG Niedersachsen-Bremen hat das Job-Center Wilhelmshaven im Rahmen einer sehr lesenswerten Grundsatzentscheidung (Urteil umfasst 30 Seiten!) mit Urteil vom 11.12.2008, Az. L 13 AS 128/07, verpflichtet, einer dreiköpfigen Bedarfsgemeinschaft für den Zeitraum vom 1. Juni bis 30. November 2006 die tatsächlichen Unterkunft- und Heizkosten zu zahlen.

#### **I. Sachverhalt**

Die dreiköpfige Familie bewohnt eine 88,59 qm große Dreizimmerwohnung, für die eine monatlich Bruttokaltmiete in Höhe von 412,00 Euro sowie ein monatlicher Heizkostenabschlag in Höhe von 120,00 Euro zu entrichten ist. Das Job-Center Wilhelmshaven wollte dem gegenüber lediglich monatliche Unterkunftskosten i. H. v. 372,00 Euro sowie monatliche Heizkosten in Höhe von 96,73 (anteilig auf 75 Quadratmeter) übernehmen.

Der Beklagte (J-C Wilhelmshaven) wandte im o. g. Verfahren ein, dass in Wilhelmshaven eine erhöhte Anzahl an Wohnraum leer stehen würde und von daher für Hartz IV - Empfänger Wohnungen zum ermittelten „angemessenen“ Mietzins tatsächlich beziehbar seien. Zur Glaubhaftmachung legte der Beklagte eine **Datensammlung in Form von 14 Aktenordnern** vor.

#### **II. Gericht verwertet umfangreiche Erhebungen der Arbeitsloseninitiative Wilhelmshaven/Friesland (ALI)**

Die Arbeitsloseninitiative Wilhelmshaven/Friesland (ALI) hat zu dem Urteil des Landessozialgerichts einen wichtigen Beitrag geleistet. Das LSG Niedersachsen-Bremen hat diesbezüglich wörtlich ausgeführt:

"Außerdem haben die Kläger eine Untersuchung der Arbeitsloseninitiative Wilhelmshaven/Friesland vorgelegt. Nach den Angaben dieser Untersuchung sind im Jahre 2008 auf dem Wohnungsmarkt in Wilhelmshaven nur sehr wenige Wohnungen angeboten worden, deren Bruttokaltmiete unterhalb der Mietobergrenzen der Stadt Wilhelmshaven gelegen hätten. Diese Wohnungen hätten jeweils nur über eine Ausstattung auf niedrigstem Niveau - z.B. alte, einfachverglaste Fenster, feuchte Wände, verschmutzte Treppenhäuser etc. verfügt. Auf Anfrage der Arbeitsloseninitiative hätten zwei Immobilienmakler erklärt, sie könnten zu den von der Stadt festgelegten Mietobergrenzen keine Wohnungen anbieten. Auch einer der größten örtlichen Vermieter, der Bauverein Rüstringen, der 2.866 Wohnungen vermietet, verlange Mieten, die im Durchschnitt über den Mietobergrenzen lägen. So betrüge allein die Kaltmiete für Wohnungen von bis zu 50 Quadratmetern im Schnitt ca. 240,00 Euro. Hinzu kämen noch kalte Nebenkosten von ca. 61,00 Euro. Auch bei der Spar&Bau Wohnungsgenossenschaft eG - die

---

#### Bürozeiten:

Mo - Fr 9:00 - 13:00 Uhr  
Mo, Di, Do 15:00 - 18:00 Uhr  
Parkplatz vor dem Haus

IBAN: DE05 2805 0100 0000 4393 72  
BIC-/SWIFT-Code: BRLADE21LZO  
USt-IdNr.: DE 156 950 610

#### Bankverbindung:

Landessparkasse zu Oldenburg  
BLZ 280 501 00  
Konto 000 439 372

3.128 Wohnungen in ihrem Bestand habe - würden nach telefonischer Auskunft Bruttokaltmieten von durchschnittlich 5,88 Euro je Quadratmeter verlangt. Nach einer Recherche im Internet biete auch die größte Wohnungsbaugesellschaft, die Immobilien Management Jade, die ca. 7.000 Wohnungen an, Wohnungen nur zu Preisen an, die oberhalb der rechten Spalte der Wohngeldtabelle lägen. Insgesamt deckten die drei genannten Wohnungsbaugesellschaften etwa ein Drittel des Wohnungsmarktes in Wilhelmshaven ab. Von daher sei nicht verständlich, wie die Stadt Wilhelmshaven zu den von ihr festgelegten Mietobergrenzen gekommen sei."

### **III. Feststellungs- u. Entscheidungskriterien des LSG Nds.-HB (Zitate)**

1. Die Ermittlungen des Beklagten beruhen ... auf einer **ausreichenden Datengrundlage**.
2. Es begegnet auch keinen durchgreifenden Bedenken, dass die Ermittlung der Unterkunftskosten nicht durch eigene Mitarbeiter des Beklagten, sondern durch **Mitarbeiter der kommunalen Kostenträgerin, der Stadt Wilhelmshaven**, durchgeführt worden ist.
3. Die von Mitarbeitern der Stadt Wilhelmshaven **durchgeführten Ermittlungen beruhen auch auf einem schlüssigen Konzept**.

### **4. Angemessene Wohnungsgrößen (Niedersachsen)**

...bei Mietwohnungen gelten - auch nach § 22 Abs. 1 SGB II - folgende Wohnflächen als angemessen:

für Alleinstehende bis 50 qm,  
für zwei Haushaltsmitglieder bis 60 qm,  
für drei Haushaltsmitglieder bis 75 qm,  
für vier Haushaltsmitglieder bis 85 qm,  
für jedes weitere Haushaltsmitglied bis 10 qm zusätzlich.

Nach Nr. 11.4 erhöht sich die angemessene Wohnfläche darüber hinaus für Alleinerziehende und jeden schwerbehinderten Menschen um jeweils weitere 10 qm. Auch erhöht sich die noch als angemessen anzusehende Wohnfläche um weitere 10 qm, soweit ein besonderer persönlicher oder beruflicher Bedarf nachgewiesen wird.

### **5. Quadratmeterpreis ist maßgeblicher Berechnungsfaktor**

Der Wohnstandard ist anhand des Quadratmeterpreises zu berücksichtigen (BSG, Urt. vom 7. November 2006, a.a.O., Rz. 20; Urt. vom 19. März 2008, a.a.O., Rz. 23, Berlit, a.a.O., Rn. 35; Frank, a.a.O., Rn. 20; Kalhorn, a.a.O., Rn. 26; Wieland, a.a.O., Rn. 16; Lang/Link, a.a.O., Rn. 41a). Dies folgt daraus, dass die den Mietpreis bedingenden Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden (BSG, Urt. vom 7. November 2006, a.a.O., Rz. 20; Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 13; Berlit, a.a.O., Rn. 35).

### **6. LSG Nds.-HB beanstandet Berechnungsfehler des Job Center WHV**

Die Stadt Wilhelmshaven und der Beklagte haben aus dem schlüssigen Ermittlungskonzept jedoch unzutreffende Schlüsse gezogen, indem sie die sich aus der Ermittlung ergebenden **Durchschnittsmieten** als angemessene Mieten im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II festgesetzt haben. Diese Vorgehensweise entspricht nicht der Produkttheorie, nach der aus der

Ermittlung ein **Quadratmeterpreis** hätte abgeleitet werden müssen. Denn die Stadt Wilhelmshaven hat nicht aus verschiedenen Faktoren ein Produkt (Fläche mal Preis = angemessene Miete) gebildet, sondern vielmehr einen Quotienten (Gesamtmieten durch Anzahl = Höchstbetrag)

Die Berechnung der Stadt Wilhelmshaven führt auch zu einem anderen Ergebnis als die anzuwendende Produkttheorie. Dies zeigt sich etwa daran, dass die Hilfeempfänger mit den von der Stadt Wilhelmshaven ermittelten Miethöchstbeträgen selbst nach der Berechnung der Stadt nicht die ihnen nach dem Wohnraumförderungsrecht zustehenden Wohnflächen (also 50, 60, 70 qm etc.) hätten anmieten können, sondern lediglich die errechneten durchschnittlichen Wohnflächen der ausgewerteten Wohnungen (also z.B. nach der Aufstellung „Durchschnitt Mietkosten Jahr 2005“: 44,48, 58,52, 69,59 qm etc.). Damit ging den Hilfeempfängern jedoch eine der mit der Produkttheorie im Besonderen verbundenen Erleichterung verlustig; ihnen standen nämlich die Wahlmöglichkeiten bezüglich Standard und Wohnungsgröße (s.o.), wenn überhaupt, dann nur in sehr eingeschränktem Rahmen zur Verfügung.

## 7. Vorrang eines ermittelten Quadratmeterpreises vor Wohngeldtabelle

Gleichwohl ist trotz des aufgezeigten Berechnungsfehlers zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten nicht auf die Werte der Tabelle nach § 8 WohnGG a.F. abzustellen. Denn diese Werte können nur dann herangezogen werden, wenn lokale Erkenntnismöglichkeiten nicht weiterführen (BSG, Urt. vom 15. April 2008 - B 14/7b 34/06 R zit. nach juris Rz. 36 und Urt. vom 18. Juni 2008, a.a.O., Rz. 15; kritisch zur Heranziehung der Werte der Tabelle nach § 8 WohnGG a.F. auch Berlit, a.a.O., Rn. 39; Frank, a.a.O., Rn. 27; Lang/Link, a.a.O., Rn. 42a; Lauterbach, a.a.O., Rn. 33; Kalhorn, a.a.O., Rn. 20). Solche Erkenntnismöglichkeiten liegen jedoch vor. Denn die Stadt hat im Rahmen ihrer Ermittlungen auch durchschnittliche Quadratmeterpreise errechnet, die für die Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten nach der Produkttheorie herangezogen werden können. Aus der Aufstellung über die durchschnittlichen berücksichtigten Mieten des Jahres 2005 ergeben sich die folgenden Quadratmeterpreise:

## 8. Angemessene Bruttokaltmieten in WHV der Jahre 2005 - 2008

Auf der Grundlage des vom Job Center WHV vorgelegten Datenmaterials ergeben sich ausweislich Seite 26 des Urteils nachfolgende angemessene Unterkunftskosten (Bruttokaltmieten):

		2005	2006	2007	2008
<b>P e r s o n e n</b>	<b>1</b>	280,00	283,00	340,00	345,50
	<b>2</b>	321,00	330,00	350,40	359,40
	<b>3</b>	405,00	416,25	444,75	459,75
	<b>4</b>	460,70	471,75	490,45	526,15
	<b>5</b>	501,60	515,85	559,55	519,65
	<b>6</b>	678,55	571,20	568,05	630,00

## 9. Die tatsächlichen Heizkosten sind zu übernehmen

Der Beklagte hat – da die Unterkunftskosten angemessen sind - auch die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu tragen, zumal keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind

## 10. Revision zugelassen

Das LSG Niedersachsen-Bremen hat die **Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen.**

Das gesamte Urteil kann nachgelesen werden unter:

[www.behindertemenschen.de/PDF/LSG/lsg-l\\_13\\_as\\_128\\_07-urteil.pdf](http://www.behindertemenschen.de/PDF/LSG/lsg-l_13_as_128_07-urteil.pdf)

Alfred Kroll / Fachanwalt für Sozialrecht