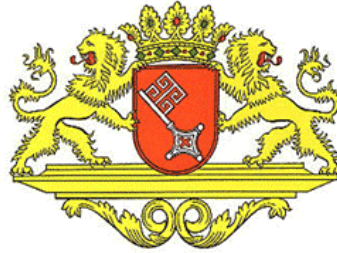


# SOZIALGERICHT BREMEN

**S 23 AS 485/09 ER**



## BESCHLUSS

In dem Rechtsstreit

1. A.,  
A-Straße, A-Stadt,
2. A.,  
A-Straße, A-Stadt,
3. A.,  
A-Straße, A-Stadt,  
vertreten durch 1. A.,  
A-Straße, A-Stadt,
2. A.,  
A-Straße, A-Stadt,
4. A.,  
A-Straße, A-Stadt,  
vertreten durch 1. A.,  
A-Straße, A-Stadt,  
2. A.,  
A-Straße, A-Stadt,

Antragsteller,

Prozessbevollmächtigte:

- zu 1-4: Rechtsanwälte B.,  
B-Straße, A-Stadt, Az.: - -

g e g e n

Bremer Arbeitsgemeinschaft für Integration und Soziales, vertreten durch ihren  
Geschäftsführer,  
Doventorsteinweg 48-52, 28195 Bremen, Az.: - -

Antragsgegnerin,

hat die 23. Kammer des Sozialgerichts Bremen am 19. März 2009 durch ihren Vorsitzenden,  
Richter am Sozialgericht Dr. Schnitzler, beschlossen:

**Die Antragsgegnerin wird im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes verpflichtet, den Antragstellern die Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen für die im ersten Geschoss links gelegene Wohnung in der S. Straße in A-Stadt zu erteilen.**

**Die Antragsgegnerin trägt die notwendigen außergerichtlichen Kosten der Antragsteller.**

## **GRÜNDE**

### **I.**

Die Beteiligten streiten im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes darum, ob die Antragsgegnerin verpflichtet ist, den Antragstellern die Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen für eine neue Wohnung zu erteilen.

Die Antragstellerin zu 1) ist mit dem Antragsteller zu 2) verheiratet, der 2002 geborene Antragsteller zu 3) und der 2007 geborene Antragsteller zu 4) sind ihre Söhne. Die Familie bewohnt eine Wohnung in der Lstr. 22 in A-Stadt. Sie stehen im laufenden ergänzenden Leistungsbezug bei der Antragsgegnerin. Seit Dezember 2008 bemühen sie sich um eine neue Wohnung. Bereits Anfang Dezember 2008 bot die GAGFAH ihnen eine 87,24 qm große im ersten Geschoss links gelegene Dreizimmerwohnung in der S.Straße in A-Stadt an. Die Kaltmiete für die Wohnung beträgt ausweislich des schriftlichen „unverbindlichen Wohnungsangebots“ vom 9. Dezember 2008 340,00 Euro, die Betriebskostenvorauszahlungen belaufen sich auf 200,00 Euro und die Heizkostenvorauszahlungen betragen 95,00 Euro (Bruttokaltmiete 540,00 Euro). Das Wohnungsangebot reichten die Antragsteller schriftlich bei der Antragsgegnerin ein. Sie ließen bei der Antragsgegnerin telefonisch anfragen, ob diese dem Mietangebot zustimme. Dies wurde telefonisch abgelehnt. Die Antragsteller warteten in der Folgezeit auf eine schriftliche Ablehnung, die jedoch nicht bei ihnen einging.

Am 12. März 2009 haben die Antragsteller das Gericht um die Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes ersucht. Sie erklären, ihre jetzige Wohnung sei feucht und von Schimmel befallen. Der großflächige Schimmel trete in allen Zimmern der Wohnung auf. Selbst das Kinderzimmer sei von Schimmelbefall betroffen. Durch die Feuchtigkeit seien die Fußleisten verbogen und lösten sich von den Wänden. Der Kinderarzt des Antragstellers zu 3) habe ihnen wegen gehäuft auftretender Atemwegserkrankungen geraten, die Wohnung zu wechseln. Der Schimmelbefall sei auch gegenüber dem Vermieter mehrfach zur Sprache gebracht worden.

Der Vermieter habe jedoch zunächst überhaupt nicht reagiert. Ende Januar 2009 habe er das besonders betroffene Badezimmer neu streichen lassen. Der Schimmel sei aber auch dort erwartungsgemäß wieder sichtbar. Sie sind der Auffassung, ein Grund für die Verweigerung der Antragsgegnerin sei nicht ersichtlich. Die neue Wohnung sei unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Sozialgerichts zu den Kosten der Unterkunft angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II. Die Eilbedürftigkeit folge daraus, dass die GAGFAH bemüht sei, die inzwischen leer stehende – aber bisher noch nicht vermietete - Wohnung anderweitig zu vermieten. Der Antragstellerin zu 1) sei seitens der GAGFAH mündlich zugesagt worden, dass sie die Wohnung anmieten könne, sofern sie die Zusicherung einreiche.

Die Antragsgegnerin ist dem Antrag entgegengetreten. Sie meint, für den Erlass einer einstweiligen Anordnung fehle es am Vorliegen sowohl eines Anordnungsanspruchs, als auch eines Anordnungsgrundes. Es sei schon nicht ersichtlich, dass die jetzige Wohnung unbewohnbar sei. Das zuständige Leistungsteam habe mitgeteilt, dass dort keine Nachweise für die behauptete Feuchtigkeit vorlägen. Es sei der Antragsgegnerin nicht bekannt, was die Antragsteller gegen den jetzigen Vermieter unternommen hätten. Auch sei nicht bekannt, ob der Vermieter bereits zur Mängelbeseitigung aufgefordert worden sei. Überdies läge kein ärztliches Attest des Kinderarztes vor. Entgegen der Auffassung der Antragsteller seien auch die Aufwendungen für die neue Wohnung nicht angemessen. Nach der Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II läge die Mietobergrenze für Vierpersonenhaushalte bei 505,00 Euro Bruttokaltmiete, so dass die neue Wohnung (Bruttokaltmiete 540,00 Euro) unangemessen sei. Es läge auch kein Anordnungsgrund vor. Es sei nicht bekannt, ob die Wohnung in der Stralsunder Straße noch frei sei. Die Leistungsakte befinde sich noch im Postlauf innerhalb der Antragsgegnerin.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt der in der Gerichtsakte enthaltenen Schreiben verwiesen.

## I.

Der gem. § 86b Abs. 2 Sozialgerichtsgesetz (SGG) statthafte Antrag auf einstweilige Anordnung ist zulässig und begründet.

Nach § 86b Abs. 2 Satz 2 Sozialgerichtsgesetz (SGG) kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag eine einstweilige Anordnung auch zur Regelung eines vorläufigen Zustandes in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis treffen, wenn eine solche Regelung zur Abwendung wesentlicher Nachteile nötig erscheint (Regelungsanordnung). Die Gewährung einstweiligen

Rechtsschutzes setzt einen Anordnungsanspruch und einen Anordnungsgrund voraus (vgl. Meyer-Ladewig, SGG, 7. Auflage 2002, § 86b Rn. 27, 29). Ein materieller Anspruch ist im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur einer summarischen Überprüfung zu unterziehen; hierbei muss der Antragsteller glaubhaft machen, dass ihm aus dem Rechtsverhältnis ein Recht zusteht, für das wesentliche Gefahren drohen (Meyer-Ladewig, aaO, Rn. 29, 36). Der Anordnungsgrund setzt Eilbedürftigkeit voraus, das heißt, es müssen erhebliche belastende Auswirkungen des Verwaltungshandelns schlüssig dargelegt und glaubhaft gemacht werden. Dabei muss die Anordnung zur Abwendung wesentlicher Nachteile nötig erscheinen, § 86 b Abs. 2 Satz 2 SGG. Dies bedeutet zugleich, dass nicht alle Nachteile zur Geltendmachung vorläufigen Rechtsschutzes berechtigen. Bestimmte Nachteile müssen hingenommen werden (Binder in Hk-SGG, 2003, § 86 b Rn. 33). Es kommt damit darauf an, ob ein Abwarten bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache hingenommen werden kann. Ob dies der Fall ist, bemisst sich an den Interessen der Antragssteller und der öffentlichen sowie gegebenenfalls weiterer beteiligter Dritter. Dabei reichen auch wirtschaftliche Interessen aus (vgl. Binder, a.a.O.).

1. Es liegt ein Anordnungsanspruch vor. Die Antragsteller haben nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage Anspruch auf die Erteilung der Zusicherung gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 SGB II. Nach dieser Vorschrift soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger ist zu beteiligen. Es handelt sich insofern zwar nicht um eine Anspruchsvoraussetzung für eine spätere Übernahme der Kosten (Bundessozialgericht, Urteil vom 7. November 2006 - B 7b AS 10/06 R – zit. nach juris Rz. 27), gleichwohl ist im Interesse der Hilfebedürftigen, die vor unüberlegten Schritten bewahrt werden sollen (Lang/Link, in: Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl. 2008, Rdn. 63 zu § 22) auch im Eilverfahren eine entsprechende Zusicherung auszusprechen (Beschluss der 26. Kammer des Sozialgerichts Bremen vom 10. Februar 2009 – S 26 AS 186/09 ER -; Landessozialgericht Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 16. November 2006 – L 5 B 821/06 AS ER; Sozialgericht Berlin, Beschl. v. 14. August 2008, S 37 AS 6902/06 ER).

Jedenfalls nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage sind die Voraussetzungen für die Erteilung der Zusicherung gegeben.

a) Die Antragsteller stehen noch vor Abschluss des Mietvertrages über die neue Wohnung.

b) Sie haben bei der Antragsgegnerin – die sowohl bisheriger, als auch neuer örtlich zuständiger kommunaler Träger für die Aufwendungen ist - die Erteilung der Zusicherung beantragt.

c) Der Umzug ist auch erforderlich, weil gesundheitliche Gefahren nicht ausgeschlossen werden können. Dies ergibt sich auch ohne vorliegendes Attest daraus, dass der Kinderarzt des Antragstellers zu 3) den Antragstellern wegen des Schimmelbefalls der bisherigen Wohnung einen Umzug angeraten hat. Dass der Kinderarzt diese Erklärung abgegeben hat, steht für die Kammer jedenfalls vorläufig fest. Denn die Antragstellerin zu 1) hat – nachdem sie zuvor über die Folgen und insbesondere die Strafbarkeit einer falschen eidesstattlichen Versicherung hingewiesen wurde – am 11. März 2009 an Eides statt versichert, dass der Kinderarzt sich so geäußert hat. Soweit die Antragsgegnerin vorträgt, das zuständige Leistungsteam habe mitgeteilt, dass dort keine *Nachweise* für die behauptete Feuchtigkeit vorlägen, woraus folge, dass der Umzug nicht erforderlich sei, verkennt die Antragsgegnerin ihre gesetzlichen Aufgaben. Grundsätzlich hat die Antragsgegnerin als Grundsicherungsträgerin nicht nur (passiv) Nachweise anzufordern, sondern sie hat vielmehr (aktiv) gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB X von Amts wegen den Sachverhalt zu ermitteln (sog. Untersuchungsgrundsatz, siehe dazu auch Beschluss der Kammer vom 17. März 2009 - S 23 AS 320/09 ER -). Nichts anderes gilt, soweit die Antragsgegnerin vorträgt, ihr sei nicht bekannt, was die Antragsteller gegen den jetzigen Vermieter unternommen hätten und ob dieser bereits zur Mängelbeseitigung aufgefordert worden sei. Auch daran, dass die Antragsteller ihren Vermieter mehrfach aufgefordert haben, den Schimmel zu beseitigen, hat die Kammer jedenfalls im Eilverfahren keinen Zweifel. Denn auch dies hat die Antragstellerin zu 1) am 11. März 2009 an Eides statt versichert; ebenso wie auch, dass der Vermieter Ende Januar 2009 das Badezimmer erfolglos neu gestrichen hat.

c) Außerdem sind auch die Aufwendungen für die neue Unterkunft mit 540,00 Euro Bruttokaltmiete angemessen. Denn für einen Vierpersonenhaushalt ist eine Bruttokaltmiete von bis zu 600,00 Euro (Tabellenwert für Vierpersonenhaushalte nach der Wohngeldtabelle zu § 8 WohnGG) angemessen. Dies ergibt sich nach der Auffassung des Gerichts daraus, dass in A-Stadt zur Feststellung der angemessenen Miete im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II seit dem 1. Januar 2009 auf die Werte der neu gefassten Tabelle gem. § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) abzustellen ist. Hierzu wird im Einzelnen auf die Ausführungen der 21. Kammer des SG A-Stadt im Beschluss vom 22. Januar 2009 verwiesen (S 21 AS 1/09 ER, nicht rechtskräftig). Dort heißt es:

„Der Antragsteller kann hiernach verlangen, dass seine Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete) in Anlehnung an die Werte der aktuellen Tabelle zu § 8 WoGG zumindest in Höhe von 358,00 Euro übernommen werden. Ein weiter gehender Anspruch auf Übernahme seiner tatsächlichen Unterkunftskosten in Höhe von 378,24 Euro steht dem Antragsteller hingegen nicht zu,

da diese Kosten nach Auffassung der Kammer nicht mehr angemessen im Sinne der Vorschrift des § 22 Abs. 1 SGB II sind.

Die Angemessenheit der Wohnungskosten ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG, Urt. v. 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R -; Urt. v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -) in mehreren Schritten zu prüfen. Zunächst bedarf es der Feststellung, welche Wohnungskosten „abstrakt“ angemessen sind. Zur Ermittlung dieser abstrakten Angemessenheit ist in einem ersten Schritt die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln. Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nämlich nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Die Wohnung muss daher hinsichtlich der aufgeführten Kriterien, die als Mietpreis bildende Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet (BSG, Urt. v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -).

Nach der hier anzuwendenden Produkttheorie kommt es hierbei nicht darauf an, dass die einzelnen Faktoren wie Ausstattung, Lage jeweils für sich genommen als angemessen anzusehen sind. Erheblich ist vielmehr, dass der Grundsicherungsträger insgesamt nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird. Deshalb ist letztlich darauf abzustellen, dass das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen liegt (BSG, Urt. v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -). Durch die Produkttheorie bleibt dem Hilfebedürftigen eine größere Flexibilität bei der Wohnungsauswahl erhalten. Denn es steht ihm frei, bei einzelnen der Angemessenheitsfaktoren Einschränkungen hinzunehmen, um an anderer Stelle eine höhere Wohnqualität zu erreichen. So kann er sich etwa eine Wohnung mit einer geringeren Wohnfläche, dafür aber einer besseren Ausstattung oder Lage (und damit einem im Regelfall erhöhten Quadratmeterpreis) auswählen, solange sich das Produkt - die Gesamtmiete - im Rahmen des Angemessenen bewegt.

Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist nach der Rechtsprechung des BSG in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann (BSG, Urt. v. 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R -; vgl. auch BSG, Urt. v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -).

Die Prüfung der Angemessenheit ist aber nicht nur auf der Grundlage der – gemessen am räumlichen Vergleichsmaßstab - marktüblichen Wohnungsmieten abstrakt vorzunehmen. Vielmehr muss die Behörde in einem letzten Schritt eine konkrete Angemessenheitsprüfung vornehmen, ob der Hilfebedürftige die konkrete Möglichkeit hat, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können. Besteht eine solche konkrete Unterkunftsalternative nicht, sind die Aufwendungen für die tatsächlich angemietete Wohnung als angemessen anzusehen (BSG, Urt. v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ergibt sich im vorliegenden Fall Folgendes:  
Die Wohnungsgröße der von dem Antragsteller angemieteten Wohnung ist angemessen. Bei der Ermittlung der angemessenen Wohnraumgröße ist die für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße zu Grunde zu legen. Gemäß § 10 WoFG i. V.

m. mit den für A-Stadt geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 1999) beträgt die angemessene Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt bis zu 48 m<sup>2</sup> (VG Bremen, Urt. v. 23.05.2008, S 7 K 840/07). Die Antragsgegnerin erkennt darüber hinaus in ihrer Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II für einen Einpersonenhaushalt eine Wohnfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> als angemessen an. Diese Wohnflächengrenzen werden hier unstreitig eingehalten.

Problematisch erweist sich hingegen die Feststellung des sich in der Wohnungsmiete, genauer im Quadratmeterpreis niederschlagenden, abstrakt angemessenen Wohnungsstandards.

Gesetzliche Bestimmungen, die die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Höhe nach festlegen oder Vorgaben für ihre Pauschalierung enthalten, existieren nicht. Eine Rechtsverordnung zu § 27 Nr. 1 SGB II ist bislang noch nicht ergangen. Die Verwaltungsanweisung der Stadt A-Stadt zu § 22 SGB II, auf die sich die Antragsgegnerin beruft, enthält zwar konkrete Mietobergrenzen für einen Einpersonenhaushalt. Diese Verwaltungsvorschrift ist jedoch für das Gericht nicht verbindlich. Sie beruht auf einer internen Weisungsstruktur der Exekutive und bindet allein Verwaltungsorgane (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 15.01.2008 - S2 B 524/07 -).

In Ermangelung gesetzlicher Vorgaben muss konkret untersucht werden, welche Mieten auf dem hier gegenständlichen Wohnungsmarkt marktüblich sind. Denn nur so lassen sich die „im unteren Bereich des örtlichen Mietzinsniveaus“ anzusiedelnden Unterkunftskosten bestimmen, die nach § 22 Abs. 1 SGB II anerkennungsfähig sind (vgl. hierzu Berlin, in: LPK-SGB II, 2. Aufl. 2007, SGB II, § 22 Rdnr. 33; VG Bremen, Urt. v. 08.12.2008 - S8 K 2810/08 -).

In A-Stadt existiert bislang jedoch kein Mietspiegel über die in A-Stadt üblichen Mieten.

Zwar muss nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel iS der §§ 558c und 558d BGB abgestellt werden. Vielmehr muss die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben. Das kann u. a. 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, ggf. auch ausgedrückt in Jahr des ersten Bezuges bzw. der letzten Renovierung plus Wohnungsgröße und Ausstattung) in die Auswertung eingeflossen sein (BSG, Urt. v. 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R - unter Verweis auf BSG, Urt. v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -).

Solche Mietdatenbanken, deren Datenmaterial die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, liegen in A-Stadt bislang aber ebenfalls nicht vor. Die Antragsgegnerin hat die Erstellung entsprechender Datensätze bislang nicht veranlasst. Soweit Immobilienportale wie „Immowelt“ oder „Miet-Check“ Mietspiegel für A-Stadt auf ihre Internetseite eingestellt haben ([http://www.miet-check.de/mietspiegel\\_A-Stadt.php](http://www.miet-check.de/mietspiegel_A-Stadt.php); <http://www.immowelt.de/Immobilien/ImmoMarktMiete.aspx?GeoID=10804011&EType=1&ESR=2&npv=31>), bieten diese keine Gewähr dafür, dass sie auf einem schlüssigen Konzept beruhen bzw. dass die Datengrundlage tatsächlich repräsentativ für den Bremer Mietmarkt ist.

Gegen die Tragfähigkeit dieser „gewerblichen Mietspiegel“ spricht weiterhin, dass diese bei der Ermittlung der Durchschnittsmieten offenbar keine Unterteilung in unterschiedliche Stadtteile bzw. -bezirke vorsehen, sondern eine einheitliche Erhebung von Mietdaten für das gesamte Stadtgebiet vorgenommen haben. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts erscheint es aber zweifelhaft, ob bei der Bestimmung des Wohnstandards in A-Stadt tatsächlich das gesamte Stadtgebiet als räumlicher Vergleichsmaßstab herangezogen werden kann. Das BSG hat hierzu entschieden, dass bei einer Stadt von ca. 75.000 Einwohnern das gesamte Stadtgebiet den räumlichen Vergleichsmaßstab bilden könne (BSG, Urt. v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -). Dasselbe gilt auch noch für eine Stadt von 163.000 Einwoh-

nern (BSG, Urt. v. 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R -). Entscheidend ist insoweit, ob klar voneinander abgegrenzte Teilwohnungsmärkte mit deutlich unterschiedlichem Mietniveau vorliegen (Berlit, in: LPK-SGB II, 2. Aufl. 2007, § 22 Rdnr. 35; LSG Hessen, Beschl. v. 13.10.2005 - L 9 AS 48/05 -). Die Einwohnerzahl der Stadt A-Stadt beträgt beinahe 549.000. Die einzelnen Stadtteile zeichnen sich teilweise durch eine hohe soziale und ethnische Homogenität aus, zugleich zeigt sich eine verstärkte Segregation in wohlhabende und sozial schwache Stadtgebiete (Friedrichs/Triemer, *Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten*, VS-Verlag, Wiesbaden 2008). Es spricht vieles dafür, dass sich diese sozialräumliche Trennung auch auf dem Wohnungsmarkt niederschlägt. Hiervon geht offenbar auch die Antragsgegnerin selbst aus, da sie in ihrer Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II prozentuale Zuschläge für bestimmte Stadt- bzw. Ortsteile vorsieht. Sie begründet diese stadtteil- und ortsteilbezogenen Zuschläge damit, dass „der Anteil der Leistungsempfänger an der dortigen Bevölkerung erkennbar unter dem Niveau anderer Stadt- bzw. Ortsteile und das Mietniveau höher als in anderen Stadt- oder Ortsteilen liegt“ (S. 12 der Ergänzenden Hinweise zur Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II).

Es bleibt festzustellen, dass das für A-Stadt örtlich marktübliche Mietzinsniveau nicht hinreichend sicher bestimmt werden kann, da es an geeigneten Mietspiegeln bzw. Mietdatenbanken fehlt. In einem solchen Fall ist es letztlich zulässig, auf die Miethöchstgrenzen aus der – zum 01.01.2009 aktualisierten - Tabelle zu 8 Wohngeldgesetz (WoGG) abzustellen (In Bezug auf die bis zum 31.12.2008 geltende Wohngeldtabelle jeweils vgl. BSG, Urt. v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -; OVG Bremen, Beschl. v. 09.07.07 - S1 B 183/07 und S1 S 184/07 -; Beschl. v. 18.04.2007 - S1 B 94/07 -; Beschl. v. 22.02.2008 - S2 B 423/07, S 2 B 424/07 und S2 B 66/08 -; (Rückgriff auf die Tabelle zu § 8 WoGG jedenfalls im Eilverfahren zulässig: Beschl. v. 28.04.2008 - S2 B 145/08 und S2 S 146/08 - m.w.N.; VG Bremen, Beschl. v. 18.06.2007 - S8 V 1072/07 -; Beschl. v. 31.03.2008 - S1 V 260/08 -; Schleswig-Holsteinisches LSG, Urt. v. 11.07.2008 - L 11 AS 38/07 -; SG Hannover, Urt. v. 10.12.2008 - S 54 AS 743/08 -).

Zwar hat das BSG zuletzt in seinem Urteil vom 18.06.2008 nochmals betont, die Tabellenwerte in § 8 WoGG stellen grundsätzlich keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft dar, weil sie zum einen die örtlichen Gegebenheiten nicht angemessen widerspiegeln und zum anderen nicht darauf abstellen, ob der Wohnraum bedarfsangemessen ist. Das BSG lasse daher einen Rückgriff auf die Tabellenwerte nur dann zu, wenn lokale Erkenntnismöglichkeiten nicht weiterführten (BSG, Urt. v. 18.06.2008 - B 14/7b AS 44/06 R - unter Bezugnahme auf die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung und m.w.N.).

Diese Voraussetzungen liegen aber im Fall von A-Stadt vor. Denn hier fehlt es an den „vom BSG angeführten Erkenntnismöglichkeiten, die zuverlässigen Aufschluss über die angemessene Quadratmetermietpreise für Wohnungen einfachen Standards im Gebiet der Stadtgemeinde A-Stadt vermitteln könnten“ (OVG Bremen, Beschl. v. 28.04.2008 - S2 B 145/08, S2 S 146/08 - (st. Rspr.)).

Insbesondere stellen auch die beiden von der Stadtgemeinde A-Stadt als kommunalem Träger eingeholten Gutachten des Hamburger Gewos-Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH „Preisgünstiger Wohnraum in A-Stadt“ (im Folgenden: Gewos-Gutachten) von September 2005 und von August 2007 keine zuverlässigen lokalen Erkenntnismöglichkeiten für die abstrakte Angemessenheitsprüfung dar (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 28.04.2008 - 28.04.2008 - S2 B 145/08 und S2 S 146/08 - m.w.N.; VG Bremen, Beschl. v. 31.03.2008 – S1 V 260/08: „Das (frühere) GEWOS-Gutachten war ebenfalls nicht geeignet, verbindliche Richtwerte für die Ermittlung angemessener Unterkunfts-kosten zu liefern.“). Dies ergibt sich bereits aus dem diesen Gutachten zu Grunde liegenden Untersuchungsziel. Dieses ist nicht auf die Ermittlung der für A-Stadt marktüblichen und der im Vergleich (abstrakt) angemessenen Wohnungsmieten gerichtet. Vielmehr übernimmt insbesondere das erste der beiden Gutachten die von der Antragsgegnerin festgelegten Mietobergrenzen, die letztlich auf die Tabellenwerte der (alten) Tabelle zu § 8 WoGG zurückgehen (Vgl. GEWOS-Gutachten



2007, S. 7 oben: „Die Basis der Berechnung sind die Angemessenheitsgrenzen gemäß der Verwaltungsanweisung vom 04. Juli 2006 (...).“). Diese Mietobergrenzen werden im Gutachten als Definition des angemessenen Mietraums vorausgesetzt. Auf dieser Grundlage widmet sich das Gutachten dann der Frage, ob dem Bedarf an - gemäß den Mietobergrenzen - angemessenen Wohnraum ein entsprechendes Angebot gegenübersteht (Vgl. S. 2 und 3 des GEWOS-Gutachtens 2005; S. 4/5 des GEWOS-Gutachtens 2007). Die Gutachten nehmen damit im YJ. eine *konkrete* Angemessenheitsprüfung vor.

Zwar enthalten die GEWOS-Gutachten auch Angaben zur Wohnungsangebotssituation in A-Stadt und zu den Durchschnittsmieten (vgl. S. 11 ff. des GEWOS-Gutachtens 2005; S. 8 ff. des GEWOS-Gutachtens 2007). Sie stützen sich hierbei auch auf eine hinreichend große Datengrundlage. Das GEWOS-Gutachten 2005 hat bei seiner Datenerhebung zuletzt 38% des gesamten Mietwohnungsbestandes erfasst (S. 4). Die Durchschnittsmieten bilden jedoch keine geeignete Datengrundlage für die Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten nach der Produkttheorie. Denn nach den Vorgaben des Bundessozialgerichts ist der Wohnungsstandard anhand des Quadratmeterpreises zu berücksichtigen (BSG, Urt. v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -; Urt. v. 19.03.2008 - B 11b AS 41/06 -). Die Gutachten haben aber in Bezug auf die verschiedenen Haushaltsgrößen jeweils keine Quadratmeterpreise sondern Durchschnittsmieten ermittelt (Vgl. S. 15 des GEWOS-Gutachtens 2005; S. 13 des GEWOS-Gutachtens 2007). Diese können demnach nicht in der Berechnung nach der Produkttheorie berücksichtigt werden. Dem Gericht war es auch nicht möglich, anhand der Durchschnittsmietangaben den für die jeweilige Haushaltsgröße geltenden durchschnittlichen Quadratmeterpreis selbst zu errechnen. Denn die Mietangaben sind jeweils nicht auf eine konkrete Quadratmeterzahl, sondern auf einen bestimmten Wohnflächenbereich („bis 50 m<sup>2</sup>“, „50 – 60 m<sup>2</sup>“) bezogen und bilden damit Mischwerte. Soweit die Gutachten neben den Durchschnittsmieten jeweils auch den Durchschnittsquadratmeterpreis - gestaffelt nach Baualterklasse sowie insgesamt - angeben, bildet dies ebenfalls keine taugliche Datengrundlage. Denn die Angaben zur durchschnittlichen Bruttokaltmiete je m<sup>2</sup> differenzieren nicht nach Haushalts- bzw. Wohnungsgröße. Ihnen kommt damit nur ein sehr geringer Aussagewert zu. Denn gerade in Bezug auf die Wohnungsgröße zeigen sich erhebliche Abweichungen im Quadratmetermietpreis, der bei kleineren Wohnungen im Verhältnis regelmäßig höher ist.

Neben diesen methodischen Schwächen ergeben sich aber noch weitere Vorbehalte, die gegen die Eignung der GEWOS-Gutachten zur Bestimmung des abstrakt angemessenen Mietniveaus sprechen. Zum einen sind die Daten beider Gutachten nicht mehr aktuell. Das erste Gewos-Gutachten bezieht sich auf Daten aus dem Jahr 2005. Die Bezugszeitpunkte des zweiten Gewos-Gutachtens sind November 2006 und Februar 2007. Zugleich ergibt sich aus dem Gewos-Gutachten 2007, dass der Wohnungsmarkt in A-Stadt stark in Bewegung ist. Das Gutachten berichtet insoweit von einem jährlichen Fluktuationsbestand von 4050 Wohnungen. Da eine hohe Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt häufig auch eine starke Bewegung bei den Mietpreisen bedingt (z.B. aufgrund von Modernisierungen und entsprechender Mietpreisanhebung bei Neuvermietung), bedarf es einer stetigen Aktualisierung des Datenmaterials. Diese ist hier nicht erfolgt. Außerdem fehlt es an einer Differenzierung des Mietniveaus verschiedener, von einander abgegrenzter Teilwohnungsmärkte. Dass eine solche räumliche Differenzierung notwendig ist, belegen letztlich auch die Gewos-Gutachten. Denn diese weisen auf eine hohe Konzentration von Leistungsempfänger/-innen in bestimmten Stadtteilen Bremens hin (vgl. Bl. 24 ff. des GEWOS-Gutachtens 2007).

Nach allem fehlt es in A-Stadt bislang an einer hinreichenden, auf einem schlüssigen Konzept beruhenden Datengrundlage zur Ermittlung des angemessenen Mietniveaus. Das Gericht ist in einer solchen Situation – noch dazu im Rahmen eines Eilverfahrens - nicht gehalten, selbst ein solches Konzept voll auszuermitteln. Vielmehr ist es die Aufgabe der Antragsgegnerin, ein solches Konzept zu entwickeln und entsprechende Mietdatenbanken zu erstellen (Lang/Link, in: Eicher/Spellbrink, SGB II, 2. Aufl., 2008, § 22 Rdnr. 45c).

Solange aber – wie hier – zuverlässige lokale Erkenntnismöglichkeiten nicht bestehen, kann zur Ermittlung der (abstrakt) angemessenen Miete somit auf die Tabelle zu § 8 WoGG abgestellt werden (vgl. OVG Bremen, Beschl. v. 28.04.2008 - 28.04.2008 - S2 B 145/08 und S2 S 146/08 - m.w.N.). Die aktuelle Tabelle zu § 8 WoGG sieht ab dem 01.01.2009 für Einpersonenhaushalte im Bereich der Mietstufe IV einen einheitlichen Höchstbetrag für Miete und Belastungen (ausschließlich Heizkosten) von 358,00 Euro vor. Die in der früheren Tabelle zu § 8 WoGG vorgesehene Staffelung nach Baualter wurde aufgegeben; der aktuelle Höchstbetrag von 358,00 Euro entspricht dem Wert der rechten Spalte der früheren Tabelle zu § 8 WoGG zuzüglich 10%. Auf diesen aktuellen Wert ist hier abzustellen. Hiergegen spricht nicht, dass die rechte Spalte der früheren Wohngeldtabelle Neubauten ab 1992 und damit Wohnraum erfasste, der häufig nicht mehr zum einfachen Wohnstandard zählt. Eine Nachfrage beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat insoweit ergeben, dass die Mieten älterer Wohnungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen teilweise erheblich angestiegen seien und von den früheren Tabellenwerten nicht mehr gedeckt gewesen seien. Letztlich habe sich das Mietniveau von Wohnungen älteren und jüngeren Erstbezugsdatums einander stark angenähert, so dass eine Staffelung nicht mehr gerechtfertigt gewesen sei. Als Grund für die 10%ige Erhöhung der Tabellenwerte wurde angegeben, dass eine statistische Auswertung der Mieten von Wohngeldempfängern – auf einer Datengrundlage bis Ende 2006 – gezeigt habe, dass diese Mieten in den letzten Jahren angestiegen seien. Diesen Mietsteigerungen habe man durch eine pauschale Erhöhung um 10 % Rechnung tragen wollen. Die Begründung für die Anhebung und Vereinheitlichung der Tabellenwerte erscheint stichhaltig und plausibel. Dem steht auch nicht entgegen, dass gemäß dem GEWOS-Gutachten die durchschnittliche Bruttokaltmiete für ältere Neubauten auffallend niedriger lag (gegen eine Anwendung der rechten Tabellenspalte der früheren Wohngeldtabelle deshalb OVG Bremen, Beschl. v. 26.04.2007 - S2 B 110/07 -; VG Bremen, Beschl. v. 18.06.2007 - S8 V 1072/07 -). Auch das GEWOS-Gutachten konstatiert aber einen Mietpreisanstieg infolge anhaltender Modernisierungstätigkeit (GEWOS-Gutachten 2007, S. 14 f.). Im Übrigen beruhen die Gutachten ganz überwiegend auf Daten des vorhandenen Wohnungsbestands; der Markt der tatsächlich freien Wohnungen ist hier nur zu einem sehr geringen Teil eingeflossen. Somit erscheint es denkbar, dass das Mietsteigerungspotential bei Neuvermietung hier nicht mit seinem vollen Gewicht berücksichtigt wurde. Jedenfalls bestehen begründete Zweifel, dass die alten Tabellenwerte zu § 8 WoGG tatsächlich noch „in ihren Eckdaten das Mietpreisniveau in der Stadtgemeinde“ A-Stadt wiedergeben (so aber OVG Bremen, Beschl. v. 09.07.07 - S1 B 183/07 und S1 S 184/07 - unter Verweis auf das GEWOS-Gutachten 2005). Hiervon geht offenbar auch die Antragsgegnerin nicht (mehr) aus, die inzwischen auf der Grundlage der Ergebnisse der GEWOS-Gutachten die Mietobergrenzen in ihrer Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II erheblich angehoben hat. Die verschiedenen von der Antragsgegnerin gewährten Zuschläge (stadtteil- und ortsteilbezogene Zuschläge – 10 % oder 20 %; Wohnungssicherungszuschlag – bis 10%; Wirtschaftlichkeitszuschlag – bis 10 %, vgl. Ziffer 5.3, 5.4, 7.1 der Bremer Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II) bewirken faktisch eine weitere Annäherung an die aktuellen, ab dem 01.01.2009 geltenden Werten der Tabelle zu § 8 WoGG. Im Falle des Antragstellers ergäbe sich beispielsweise unter Hinzurechnung eines Wohnungssicherungszuschlages von 10 % ein Betrag von 352,00 Euro, der lediglich um 6,00 Euro unter dem Wert der aktuellen Wohngeldtabelle läge. Nach allem ergeben sich für das Gericht keine stichhaltigen Gründe, die es rechtfertigen, weiterhin auf die alten Werte der - nicht mehr gültigen – Tabelle zu § 8 WoGG abzustellen. Vielmehr sind hier die ab dem 01.01.2009 geltenden aktuellen Werte anzuwenden.“

2. Es ist – da die Antragsteller nicht damit rechnen können, dass die Wohnung bis zum Abschluss des Widerspruchsverfahrens frei gehalten wird – auch ein Anordnungsgrund gegeben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 193 SGG in entsprechender Anwendung.

## RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Beschluss ist die Beschwerde statthaft. Sie ist **innen eines Monats** nach Zustellung beim Sozialgericht Bremen, Am Wall 198, 28195 A-Stadt, **schriftlich** oder mündlich **zur Niederschrift** des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Die Beschwerdefrist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist bei dem Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen, Georg-Wilhelm-Straße 1, 29223 Celle oder der Zweigstelle des Landessozialgerichts Niedersachsen-Bremen, Am Wall 198, 28195 A-Stadt **schriftlich** oder mündlich **zur Niederschrift** des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle eingelegt wird.

gez. Dr. Schnitzler

Richter am Sozialgericht