
S 8 AS 1673/18

Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Land	Baden-Württemberg
Sozialgericht	Landessozialgericht Baden-Württemberg
Sachgebiet	Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung	3.
Kategorie	Urteil
Bemerkung	-
Rechtskraft	-
Deskriptoren	-
Leitsätze	-
Normenkette	-

1. Instanz

Aktenzeichen	S 8 AS 1673/18
Datum	14.08.2020

2. Instanz

Aktenzeichen	L 3 AS 2705/20
Datum	16.11.2022

3. Instanz

Datum	-
-------	---

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Sozialgerichts Heilbronn vom 14.08.2020 insoweit aufgehoben und die Klage insoweit abgewiesen, als der Beklagte verurteilt worden ist, dem Kläger für die Zeit vom 01.03.2018 bis zum 31.08.2018 höhere Leistungen für Unterkunft und Heizung als 474,97 € pro Monat und für die Zeit vom 01.09.2018 bis zum 28.02.2019 höhere Leistungen für Unterkunft und Heizung als 486,97 € pro Monat zu gewähren.

Der Beklagte trägt ein Zehntel der außergerichtlichen Kosten des Klägers im ersten Rechtszug. Im Übrigen sind außergerichtliche Kosten nicht zu erstatten.

Tatbestand

Zwischen den Beteiligten ist die Höhe der vom Beklagten in der Zeit vom 01.03.2018 bis zum 28.02.2019 zu übernehmenden Kosten der Unterkunft und Heizung streitig.

1. Im Auftrag des Beklagten erstellte die Immobilienberatungsgesellschaft A GmbH

eine empirische Auswertung zur $\frac{1}{4}$ bernahmefähigen Bruttokaltmiete für die Stadt H für Leistungsberechtigte nach dem SGB II (Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft – Methodenbericht August 2016). Hierzu führte der Konzeptersteller eine stichprobenbasierte Mietwerterhebung durch, die über den gesamten Vergleichsraum sowohl Bestands-, als auch Neuvertrags- und Angebotsmieten umfasste. Für die Bestands- und Neuvertragsmieten führte der Konzeptersteller eine Befragung von 15.000 zufällig ausgewählten Mietern im Vergleichsraum durch. Durch Filterfragen wurden Mieten herausgefiltert, die mit persönlichen Beziehungen oder weiteren Leistungen gekoppelt waren, wie Wohnungen mit Freundschaftsmieten, mietpreisreduzierte Werkwohnungen, Wohnungen in Wohn- oder Pflegeheimen, gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen, möblierte Wohnungen und Ferienwohnungen. Ebenfalls herausgefiltert wurden Wohnungen untersten Standards. Der durch die Mietwerterhebung ermittelte Datensatz wurde durch Mieten des SGB II-Datensatzes des Beklagten ergänzt. Hierdurch konnten 2.763 Mietwerte erhoben werden, von denen 1.265 verwendet werden konnten. Sämtliche Mietdaten wurden auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter umgerechnet und sodann den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen zugeordnet. Für jedes so ermittelte Tabellenfeld wurde anschließend eine Extremwertkappung vorgenommen, bei dem alle Mietwerte aussortiert wurden, die außerhalb des Bereichs um den Mittelwert herum lagen, der durch die um den Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert war. Nach Durchführung der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.201 Bestandsmieten zur Verfügung. Neben den Bestandsmieten wurden Angebotsmieten über den Zeitraum von November 2015 bis April 2016 erfasst. Ausgewertet wurden insbesondere drei Internet-Immobilienuchportale und die örtliche Tagespresse. Die erfassten Mietdaten wurden ebenfalls in den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete pro Quadratmeter umgerechnet. Nach Dublettenbereinigung und Extremwertkappung verblieben von den erhobenen 316 Angebotsmieten 301 verwertbare Werte. Zur Ableitung der Angemessenheitsgrenze wurde in einem weiteren Schritt das Nachfragevolumen nach preiswertem Wohnraum ermittelt, wozu der Anteil an Haushalten mit Bedarfsgemeinschaften, Wohngeldempfängern, Geringverdienern ohne Leistungsbezug und Asylbewerberleistungsempfängern an den Gesamthaushalten errechnet wurde. Hiernach ergab sich im unteren Marktsegment ein Nachfragevolumen für Ein-Personen-Haushalte von 22 %, für Zwei-Personen-Haushalte von 11 %, für Drei-Personen-Haushalte von 14 %, für Vier-Personen-Haushalte von 14 % und für Fünf-Personen-Haushalte und mehr von 23 %. Auf Grundlage der Bestandsmieten und des Nachfragevolumens im unteren Marktsegment wurde ein Perzentil definiert, das als theoretische Untergrenze der Versorgung von Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum angesehen wurde. In Anwendung der für Ein-Personen-Haushalte auf das 40. Perzentil festgelegten Perzentilgrenze wurde differenziert nach Haushaltsgrößenklassen ein vorläufiger Angemessenheitswert definiert. Sodann wurde im Rahmen eines iterativen Verfahrens dieser Ausgangswert zu den Angebotsmieten in Bezug gesetzt und die Größe des Anteils der Angebotsmieten ermittelt, der für den anhand der Bestandsmieten abgeleiteten (vorläufigen) Angemessenheitswert anzumieten war. Zur Ermittlung der angemessenen Betriebskosten erhob der Konzeptersteller im Rahmen der Mieterbefragung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen. Den

Angemessenheitswert setzte der Konzeptersteller differenziert nach Wohnungsgrößenklassen beim jeweiligen Mittelwert fest. Für die Stadt H ermittelte der Konzeptersteller auf diese Weise als angemessene Unterkunftskosten für einen Ein-Personen-Haushalt eine abstrakt monatlich übernahmefähige Bruttokaltmiete in Höhe von insgesamt 363,15 €, errechnet aus einem Betrag von 8,07 €/m² (6,88 €/m² für Nettokaltmiete und 1,19 €/m² für Betriebskosten) x 45 m². Für diesen Wert waren 25 % der aus der Datenerhebung ermittelten Angebotsmieten verfügbar.

Sodann erstellte die Immobilienberatungsgesellschaft A GmbH die Fortschreibung 2018 des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft, Bericht August 2018. Sie empfahl darin, bei der Fortschreibung der bestehenden Richtwerte die Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten sowie die Preisentwicklung von Angebotsmieten zu berücksichtigen. Der Konzeptersteller ermittelte zunächst für Ein-Personen-Haushalte die Zeitpunkte April 2016 und April 2018 eine Änderung des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland in Höhe von 3,55 % und hiervon ausgehend eine Erhöhung der angemessenen Bruttokaltmiete von 363,15 € auf 375,75 €, eine Änderung der Preisindizes für die Wohnungsmieten für Baden-Württemberg um 3,18 % und für die Wohnnebenkosten für Baden-Württemberg um 1,69 % und hiervon ausgehend eine Erhöhung der angemessenen Bruttokaltmiete von 363,15 € auf 373,95 € sowie eine Änderung der Preise der Angebotsmieten in der Stadt Heilbronn um 13,64 % und hiervon ausgehend eine Erhöhung der angemessenen Bruttokaltmiete von 363,15 € auf 406,35 €. Der Konzeptersteller empfahl, die Richtwerte auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland fortzuschreiben. Die über diesen Richtwerten liegenden fortgeschriebenen Richtwerte auf Basis der Angebotsmietenentwicklung in der Stadt H würde zu unerwünschten Wohnungsmarkteffekten führen. Außerdem seien zu den Richtwerten auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland 13 % aller zwischen Januar 2018 und Juni 2018 angebotenen (erfassten) Wohnungen anmietbar, so dass der Nachweis erbracht sei, dass Wohnraum zu den fortgeschriebenen Richtwerten zur Verfügung gestanden habe. Dem Kriterium „Angemessene Wohnungsversorgung für Leistungsbezieher“ werde dadurch entsprochen. Der Unterschied zu den fortgeschriebenen Richtwerten auf Basis der Änderung der Preisindizes für die Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten für Baden-Württemberg sei nur marginal, so dass zugunsten der Bedarfsgemeinschaften der höhere Richtwert auf Basis des allgemeinen Verbraucherpreisindex für Deutschland angesetzt werden solle. Mithin schlug der Konzeptersteller für Ein-Personen-Haushalte eine Erhöhung der angemessenen Bruttokaltmiete von 363,15 € auf 375,75 € vor.

In dem unter dem Aktenzeichen S 8 AS 2233/15 anhängig gewesenen Verfahren legte der Beklagte die Stellungnahme der Immobilienberatungsgesellschaft A GmbH vom 16.04.2018 vor. Darin stellte der Konzeptersteller unter anderem dar, wie sich die im Rahmen der Konzepterstellung durch die Mieterbefragung ermittelten Mietwerte auf den Vergleichsraum verteilten und nach welchen Parametern die vom Beklagten zur Verfügung gestellten Mietdaten in das Konzept eingeflossen seien.

Der Beklagte legte in dem unter dem Aktenzeichen S 8 AS 2233/15 anhängig
gewesenen Verfahren ferner Kopien des Immobilianteils der §§ 11 Abs. 1 Nr. 1
markierten Wohnungsanzeigen, die er selbst nachträglich recherchiert habe und
die Eingang in die vom Konzeptersteller in dem ebenfalls vor dem SG Heilbronn
unter dem Aktenzeichen