

---

## S 30 AS 1260/12

### Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Land	Sachsen-Anhalt
Sozialgericht	Landessozialgericht Sachsen-Anhalt
Sachgebiet	Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung	4
Kategorie	Urteil
Bemerkung	-
Rechtskraft	-
Deskriptoren	-
Leitsätze	-
Normenkette	-

#### 1. Instanz

Aktenzeichen	S 30 AS 1260/12
Datum	26.01.2016

#### 2. Instanz

Aktenzeichen	L 4 AS 245/16
Datum	17.12.2018

#### 3. Instanz

Datum	06.05.2020
-------	------------

Das Urteil des Sozialgerichts Dessau-Roßlau vom 26. Januar 2016 wird abgeändert. Der Aufhebungs- und Erstattungsbescheid vom 7. Juli 2012 wird aufgehoben, soweit er einen Erstattungsbetrag von mehr als 94,68 EUR betrifft. Der Beklagte wird unter Änderung seines Bescheides vom 19. März 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19. April 2012 und des Änderungsbescheides vom 7. Juni 2012 verurteilt, dem Kläger für den Zeitraum von Dezember 2011 bis Mai 2012 weitere Leistungen in Höhe von 6,00 EUR monatlich zu bewilligen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen und die weitergehende Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Der Beklagte hat dem Kläger 10 % seiner notwendigen außergerichtlichen Kosten für beide Rechtszüge zu erstatten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten um die Gewährung höherer Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch

---

(SGB II). Dabei geht es hauptsächlich um die zu berücksichtigenden Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) für den Zeitraum von Dezember 2011 bis Mai 2012.

Der am 1. 1988 geborene Kläger bewohnte im streitigen Zeitraum eine 65 m<sup>2</sup> große Zweiraumwohnung in der C. Straße in der L. in einem gasbeheizten Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 942 m<sup>2</sup>. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral. Für die Wohnung hatte der Kläger eine Gesamtmiete von 445,00 EUR zu zahlen; zur Bruttokaltmiete (BKM) von 385,00 EUR kam eine Vorauszahlung für die Heizkosten von 60,00 EUR.

Seit März 2011 bezog der Kläger von dem Beklagten SGB II-Leistungen. In der Anlage zum Bescheid vom 26. Mai 2011 teilte der Beklagte mit, die Aufwendungen für die KdUH seien unangemessen hoch, und forderte den Kläger auf, die Kosten bis zum 30. November 2011 auf ein angemessenes Maß zu senken. Für einen Einpersonenhaushalt sei eine BKM von 273,50 EUR angemessen. Die Heizkosten seien angemessen. Zuletzt waren mit Änderungsbescheid vom 26. September 2011 für die Monate Juni und Juli 2011 Gesamtleistungen von je 701,80 EUR (mit KdUH von 445,00 EUR) bewilligt worden.

Einen Weiterbewilligungsantrag für die Zeit ab August 2011 stellte der Kläger nicht. Mit Schreiben vom 16. August 2011 machte er lediglich die am 1. Juli 2011 fälligen Abfallgebühren für das Jahr 2011 unter Vorlage eines entsprechenden Mahnschreibens geltend. Hierfür bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 28. September 2011 Leistungen.

Im Zeitraum vom 1. August bis zum 8. Dezember 2011 war der Kläger erwerbstätig. Aus der Vollzeitbeschäftigung erzielte er einen monatlichen Festlohn von 1.110,00 EUR brutto, von dem ein Nettobetrag von 849,28 EUR ausgezahlt wurde.

Am 15. Dezember 2011 stellte der Kläger einen Weiterbewilligungsantrag. Mit Bescheiden vom 7. Februar und 19. März 2012 bewilligte der Beklagte Leistungen in Höhe von 618,94 EUR für Dezember 2011 und von monatlich 716,10 EUR für Januar bis Mai 2012. Neben dem Regelbedarf und dem Mehrbedarf für die Warmwasserbereitung berücksichtigte er KdUH von 333,50 EUR und gelangte zu einem monatlichen Gesamtbedarf von 705,50 EUR (im Dezember 2011) bzw. 716,10 EUR (ab Januar 2012). Er rechnete das im Dezember 2011 erzielte Erwerbseinkommen an.

Den gegen den Bewilligungsbescheid fristgerecht eingelegten Widerspruch wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 19. April 2012 zurück. Die KdUH sei nur im angemessenen Umfang zu übernehmen. Der Kläger sei mit Bescheid vom 26. Mai 2011 über die Unangemessenheit seiner Unterkunftskosten belehrt worden. Die Heizkosten würden in voller Höhe übernommen.

Mit Bescheid vom 26. März 2012 bewilligte die Agentur für Arbeit dem Kläger für den Zeitraum vom 10. Dezember 2011 bis zum 27. Mai 2012 Arbeitslosengeld

---

I in Höhe von 4,84 EUR kalendertäglich (145,20 EUR/Monat). Dazu meldete der Beklagte einen Erstattungsanspruch an, der bis einschließlich April 2012 befriedigt wurde.

Im Änderungsbescheid vom 7. Juni 2012 rechnete der Beklagte im Mai 2012 das um die Versicherungspauschale bereinigte Arbeitslosengeld I (130,68 EUR) als Einkommen an und reduzierte die Leistungen für diesen Monat auf 615,42. Am selben Tag erging ein auf [§ 48](#) Zehntes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialverwaltungsverfahren und Sozialdatenschutz (SGB X) gestützter Aufhebungs- und Erstattungsbescheid wegen der Erzielung von Einkommen mit einer Forderung von 100,68 EUR.

Bereits am 21. Mai 2012 hat der Kläger beim Sozialgericht Dessau-Roßlau (SG) Klage erhoben, mit der er die Gewährung weiterer Leistungen für die KdUH in Höhe von monatlich 89,50 EUR im Zeitraum von Dezember 2011 bis Mai 2012 geltend gemacht. Die BKM sei in Höhe der Tabellenwerte nach Wohngeldgesetz (WoGG) zusätzlich eines Sicherheitszuschlages von 10% zu übernehmen. Denn die Angemessenheitsrichtlinie des Beklagten beruhe nicht auf einem schlüssigen Konzept, wie es vom BSG gefordert werde.

Mit Urteil vom 26. Januar 2016 hat das SG den Beklagten unter Änderung seiner Bescheide verurteilt, dem Kläger weitere Leistungen der KdUH in Höhe von 89,50 EUR monatlich für den Zeitraum von Dezember 2011 bis Mai 2012 zu gewähren. Das SG hat im Urteil die Berufung zugelassen. Eine Begrenzung der BKM auf den vom Beklagten als angemessen erachteten Betrag von 273,50 EUR sei nicht vorzunehmen. Zwar sei die Kostensenkungsaufforderung (KSA) nicht zu beanstanden, jedoch entspreche die der Verwaltungsvorschrift des Landkreises Wittenberg zur Gewährung von KdUH zugrundeliegende Mietwerterhebung nicht den Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept. Unschlüssig sei bei der Mietwerterhebung insbesondere der Ausschluss von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im ländlich strukturierten Einzugsbereich des Beklagten. Wegen vermeintlich höherer Mieten in kleineren Mietwohneinheiten sei ein erheblicher Teil des Wohnungsmarkts nicht in die Erhebung einbezogen worden. Die vom Konzeptsteller gebildeten Wohnungsmarkttypen stellten keine Vergleichsräume dar. Zudem seien für diese nicht jeweils 10% des Mietwohnungsbestands erhoben worden. Die Indikatoren für die Clusterbildung seien unschlüssig. Da eine Nachbesserung des Konzepts nicht möglich sei, müsse auf die Tabellenwerte nach WoGG zusätzlich eines Sicherheitszuschlages von 10% als Obergrenze für die BKM zurückgegriffen werden. Danach ergebe sich ein weiterer Leistungsanspruch von monatlich 89,50 EUR.

Gegen das ihm am 8. April 2016 zugestellte Urteil hat der Beklagte am 29. April 2016 Berufung eingelegt. Zur Begründung hat er vorgetragen, die der Verwaltungsvorschrift des Landkreises Wittenberg als kommunalem Träger zugrundeliegende Mietwerterhebung sei ein schlüssiges Konzept im Sinne der Vorgaben des BSG. Nach seiner Auffassung sei das Gesamtgebiet des Landkreises ein Vergleichsraum. Eine Differenzierung in Wohnungsmarkttypen sei erfolgt, weil Landkreise regelmäßig nicht über einen einheitlichen Wohnungsmarkt, sondern

---

meist über mehrere Mietwohnungsmärkte mit unterschiedlichen Preisen verfielen. Zum Teil hätten kleine Gemeinden keinen statistisch auswertbaren eigenen Wohnungsmarkt. Der Konzeptersteller habe daher mit dem wissenschaftlichen anerkannten Verfahren der Clusteranalyse eine Wohnungsmarkttypisierung durchgeführt und so die strukturell ähnlichsten Gemeinden, unabhängig von ihrer räumlichen Lage im Landkreis, zu Preistypen zusammen geführt.

Mit Schreiben vom 24. Juni 2016 hat die Berichterstatterin Fragen zum schlüssigen Konzept und zur Mietwerterhebung für den Landkreis Wittenberg gestellt, die der Beklagte im November 2016 unter Vorlage einer Stellungnahme des Konzepterstellers vom 11. August 2016 beantwortet hat. Wegen der Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte (Blatt 135 f., 142 ff) Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 7. Februar 2018 hat der Senat (in anderer Sache) die Beteiligten über die bisherigen Ergebnisse seiner rechtlichen Prüfung des schlüssigen Konzepts informiert, um Stellungnahme gebeten und Korrekturen an der Mietwerterhebung bzw. die den daraus abgeleiteten Angemessenheitswerten angeregt. Ende März 2018 hat der Beklagte eine vom Konzeptersteller erarbeitete Neuauswertung vom 13. März 2018 – bezogen auf zwei Vergleichsräume im Gebiet des Landkreises Wittenberg (Lutherstadt Wittenberg zum einen und übriger Landkreis Wittenberg zum anderen) – vorgelegt. Danach ergibt sich für den Vergleichsraum Lutherstadt Wittenberg im Grundsatzsegment der Einpersonenhaushalte ein Angemessenheitswert der BKM von 279,50 EUR. Auf Nachfrage hat der Beklagte erklärt, er halte trotz der Überarbeitung der Mietwerterhebung an seinem ursprünglichen Konzept und den danach geltenden Angemessenheitswerten fest.

Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Dessau-Roßlau vom 26. Januar 2016 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er verweist auf seine Klagebegründung und die zutreffenden Ausführungen des SG im angegriffenen Urteil. Das SG habe die Mängel der Mietwerterhebung des Beklagten zutreffend herausgearbeitet. Insgesamt beruhe die Verwaltungsrichtlinie nicht auf einem schlüssigen Konzept. Sie sei rechtswidrig und nicht anzuwenden. In anderer Sache haben die Prozessbeteiligten vorgetragen, auch die Aufteilung des Landkreises in zwei Vergleichsräume führe nicht zur Schlüssigkeit des Konzepts. Es werde den Vorgaben des BSG nicht gerecht, weil dadurch den Leistungsberechtigten Umzüge im gesamten Restkreis abverlangt würden, bei denen sie regelmäßig allein wegen der flächenmäßigen Ausdehnung des Landkreises ihr konkretes Wohnumfeld aufgeben müssten. Dies sei nicht zumutbar. Andererseits scheitere eine Aufteilung des Restkreises in

---

weitere kleine Vergleichsräume an der unzureichenden Datenbasis und aufgrund der versprengten Siedlungsstruktur am Fehlen von Mietwohnungsmärkten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte, die beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten sowie die Dokumentation des Senats zum schlüssigen Konzept Landkreis Wittenberg entsprechend der mit der Ladung übersandten Erkenntnismittelliste ergänzend Bezug genommen. Die Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung des Senats gewesen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung ist form- und fristgerecht nach [Â§ 151 Abs. 1 Sozialgerichtsgesetz \(SGG\)](#) eingelegt worden und zulässig. Der Senat ist an die Zulassung der Berufung durch das SG im angegriffenen Urteil gebunden ([Â§ 144 Abs. 3 SGG](#)).

Die Berufung des Beklagten ist überwiegend begründet. Streitgegenständlich sind im Berufungsverfahren die Leistungen für die KdUH. Die Beklagte ist insoweit durch das Urteil beschwert, als das SG anstelle einer BKM von 273,50 EUR 363,00 EUR für berücksichtigungsfähig gehalten und den Beklagten zur Gewährung entsprechend höherer Leistungen (89,50 EUR pro Monat) im streitigen Zeitraum von Dezember 2011 bis Mai 2012 an den Kläger verurteilt hat.

Der Kläger ist im streitigen Zeitraum Berechtigter im Sinne von [Â§ 7 Abs. 1 SGB II](#). Er hat das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze von [Â§ 7a](#) noch nicht erreicht, hat seinen gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, ist erwerbsfähig und hilfebedürftig. Er verfügt in den streitbefangenen Monaten weder über bedarfsdeckendes Einkommen noch über ein die Hilfebedürftigkeit ausschließendes anrechenbares Vermögen.

Als Bedarf des Klägers hat der Beklagte zu Recht die Regelleistung von 364,00 EUR (für Dezember 2011) bzw. 374,00 EUR (ab Januar 2012), sowie einen Mehrbedarf für die Warmwasserbereitung von 8,00 EUR (ab Januar 2012 8,60 EUR) berücksichtigt. Streit besteht über die Höhe der KdUH.

Nach [Â§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Da nach der Rechtsprechung des BSG die Angemessenheit der Heizkosten losgelöst von der Angemessenheit der BKM zu ermitteln ist (BSG, Urteil vom 2. Juli 2009, [B 14 AS 36/08 R](#), juris Rn. 18, 20; BSG, Urteil vom 20. August 2009, [B 14 AS 41/08 R](#), juris Rn. 25), ergeben sich getrennte Prüfungsschritte.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit gemäss [Â§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) ist unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie auszufüllen. Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sind in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße sowie der Wohnungsstandard

---

festzulegen. Sodann ist der räumliche Vergleichsmaßstab für die Erhebung von Daten zum Wohnungsmarkt zu ermitteln. Zuletzt ist zu klären, welche Miete für eine nach Größe und Standard abstrakt als angemessen anzusehende Wohnung auf dem für die SGB II-Leistungsberechtigten maßgeblichen Wohnungsmarkt monatlich aufzuwenden ist. Dabei müssen nicht die Faktoren Wohnungsgröße und Wohnungsstandard jeweils für sich angemessen sein. Es reicht, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete ("Referenzmiete") ergibt (vgl. BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, [B 4 AS 30/08 R](#), juris Rn. 13). Daher hat der Grundsicherungsträger den Quadratmeterpreis für entsprechende Wohnungen zu ermitteln. Dieser ist mit der angemessenen Wohnungsgröße zu multiplizieren und so die angemessene Miete festzustellen.

Zur Bestimmung der angemessenen Größe ist nach der Rechtsprechung des 5. Senats des LSG Sachsen-Anhalt, der der erkennende Senat folgt, im Land Sachsen-Anhalt auf die Wohnungsbauförderungsbestimmungen (RdErl. des Ministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen [MRS] vom 23. Februar 1993, MBl. LSA Nr. 27/1993, S. 1281) und die dazu erlassenen Richtlinien aus den Jahren 1993 und 1995 (Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus in Sachsen-Anhalt, RdErl. des MRS vom 23. Februar 1993, MBl. LSA Nr. 27/1993, S. 1285, RdErl. des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr [MWV] vom 10. März 1995, MBl. LSA Nr. 31/1995, S. 1133) zurückzugreifen (vgl. Urteil des 5. Senats vom 9. Mai 2012, [L 5 AS 2/09](#), juris Rn. 37 f.; vgl. auch BSG, Urteil vom 14. Februar 2013, [B 14 AS 61/12 R](#), juris Rn. 21), da es in Sachsen-Anhalt keine Wohnbauförderung (mehr) gibt. Danach waren Wohnflächen für einen Einpersonenhaushalt bis zu 50 m<sup>2</sup> förderfähig.

Eine Überschreitung dieses Wohnflächenwerts allein führt jedoch nicht zur Unangemessenheit der KdUH. Denn die Höhe des Mietzinses kann gleichwohl angemessen sein. Mit einem niedrigen Quadratmeterpreis kann eine Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße ausgeglichen werden. Dazu ist erforderlich, die Referenzmiete oder die Angemessenheitsobergrenze im Vergleichsraum zu bestimmen.

Entscheidend ist, dass der Festlegung der Angemessenheitsobergrenze durch den Grundsicherungsträger ein Konzept zugrunde liegt, das hinsichtlich der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig ist. Die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten auf ein "angemessenes Maß" ist hinreichend nachvollziehbar zu machen (vgl. nur BSG, Urteil vom 9. Oktober 2010, [B 14 AS 15/09 R](#), juris Rn. 18 f., m.w.N. zur Rechtsprechung; vgl. zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept auch: BSG, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#), juris Rn. 19 f.). Abschließend ist ggf. zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte nach den abstrakt festgelegten Werten eine angemessene Wohnung auch hätte anmieten können, ob also eine konkrete Unterkunftsalternative bestanden hat.

Die mit Wirkung zum 1. Januar 2011 in Kraft getretene Unterkunftsrichtlinie des Beklagten, die "Verwaltungsvorschrift des Landkreises Wittenberg zur Gewährung

---

von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites und Zwölftes Buch (II und XII)" vom 15. März 2011, die auf die im Jahr 2010 durch die Firma A. durchgeführte Mietwerterhebung zur Ermittlung der KdUH im Landkreis Wittenberg (Endbericht aus Januar 2011) beruht, gemäß in der Fassung der vom Senat angeregten Neuauswertung (Kurzbericht vom 13. März 2018) im Fall der Kläger, einem Zweipersonenhaushalt in der Lutherstadt Wittenberg, den Anforderungen an ein "schlüssiges Konzept", soweit es die Ermittlung der BKM betrifft.

Nach der Rechtsprechung des BSG setzt ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen BKM ein planmäßiges Vorgehen im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung genereller Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Raum voraus. Von der Schlüssigkeit eines Konzepts ist auszugehen, sofern die folgenden Mindestvoraussetzungen erfüllt sind (vgl. etwa BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 44/14 R](#), juris):

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

Die Grundsicherungsträger sind bei der Ermittlung des abstrakt angemessenen Mietpreises nicht zu bestimmten Vorgehensweisen verpflichtet. Sie können vielmehr im Rahmen der Methodenfreiheit ein Konzept zur empirischen Ableitung der angemessenen BKM unter Einbeziehung von Angebots- und Nachfrageseite wählen. Voraussetzung ist die Einhaltung der für ein schlüssiges Konzept aufgestellten und entwicklungs-offenen Grundsätze (BSG, Beschluss vom 20. Dezember 2016, [B 4 AS 247/16 B](#) u.a., juris Rn. 5). Auch nach der Vorstellung des Gesetzgebers soll eine "Vielfalt an Konzepten" zur Festsetzung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung möglich sein ([BT-Drs. 17/3404, S. 101](#) zur Satzung nach [Â§ 22b SGB II](#)).

Das Konzept des Beklagten entspricht im Wesentlichen den vom BSG gesetzten Anforderungen. Allerdings ist nicht der gesamte Landkreis Wittenberg als ein Vergleichsraum anzusehen.

Die Bestimmung des Vergleichsraums ist â wie die Erstellung des sog. schlüssigen Konzepts â zunächst Sache des Leistungsträgers. Seine Festlegung ist jedoch nicht von der Methodenfreiheit gedeckt und daher gerichtlich

---

Überprüfbar. Fehlt diese, müssen die Sozialgerichte selbst im Wege der tatrichterliche Einzelfallfeststellung (vgl. BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012, [B 4 AS 44/12 R](#), juris Rn. 17) den Vergleichsraum bestimmen. Der Begriff des Vergleichsraums ist ein richterrechtlich entwickelter unbestimmter Rechtsbegriff, der der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Dies ergibt sich aus der Rechtsschutzgarantie des [Art. 19 Abs. 4 GG](#). Aus dieser folgt die grundsätzliche Pflicht der Gerichte, die angefochtenen Verwaltungsakte in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht vollständig nachzuprüfen, was im Grundsatz eine Bindung an die im Verwaltungsverfahren getroffenen Feststellungen und Wertungen ausschließt (vgl. m.w.N.: LSG Sachsen-Anhalt, Urteil des 5. Senats vom 2. Mai 2017, [L 5 AS 408/17](#), juris). Für die einer Erstellung des schlüssigen Konzepts vorgelagerte Bestimmung des maßgeblichen homogenen Lebens- und Wohnbereichs als Vergleichsraum hat das BSG konkrete Kriterien entwickelt, die sich von den Tatsachengerichten in gleicher Weise anwenden lassen wie von den Grundsicherungsträgern. Für rechtsschutzverkäufende Gestaltungsspielräume der Verwaltung gibt es weder ein sachliches Bedürfnis noch einen gesetzlichen Anknüpfungspunkt. Ein solcher lässt sich auch nicht aus der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie des [Art. 28 Abs. 2 GG](#) ableiten. Denn die Bestimmung des Vergleichsraums ist kein (politisches) Instrument der Stadtplanung oder zur Steuerung des Wohnungsmarkts, sondern dient im Rahmen des [§ 22 SGB II](#) ausschließlich der Konkretisierung eines existenzsichernden Sozialleistungsanspruchs.

Beim örtlichen Vergleichsraum handelt es sich nach der Rechtsprechung des BSG um "ausreichend große Räume der Wohnbebauung aufgrund räumlicher Nähe, mit zusammenhängender Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit, die insgesamt betrachtet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich darstellen" (vgl. u.a. BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 44/14 R](#), juris Rn. 16). In erster Linie ist der Wohnort maßgebend, ohne dass dies mit dem kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" übereinstimmen muss. Umfasst sein muss aber ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, um ein entsprechendes Wohnungsangebot aufzuweisen und die notwendige repräsentative Bestimmung der abstrakt angemessenen BKM zu ermöglichen (vgl. BSG, Urteil vom 7. November 2006, [B 7b AS 18/06 R](#), juris Rn. 21). Wenn danach die Wohnortgemeinde keinen eigenen Wohnungsmarkt hat, muss geprüft werden, ob weitere Gemeinden oder der gesamte Landkreis einzubeziehen sind. Bei besonders kleinen Gemeinden ohne eigenen repräsentativen Wohnungsmarkt kann es daher geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsmaßstab zusammenzufassen. Zulässig ist etwa die Zusammenfassung mehrerer Gemeinden im räumlichen Raum zu "Raumschaften". Nach diesen Grundsätzen können auch Flächenlandkreise als örtlicher Vergleichsraum zu wählen sein.

Hingegen spricht der Wortlaut des [§ 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II](#) gegen die Auslegung, nur ein gesamter Landkreis bzw. der Zuständigkeitsbereich des Leistungsträgers sei als Vergleichsraum zu bestimmen. Kreise und kreisfreie Städte können, um die Verhältnisse des einfachen Standards auf dem örtlichen Wohnungsmarkt realitätsgerecht abzubilden, ihr Gebiet in mehrere Vergleichsräume unterteilen, für die sie jeweils eigene Angemessenheitswerte bestimmen.

---

Hier ist festzustellen, dass der Beklagte  $\hat{=}$  vor Erstellung der vom Landkreis Wittenberg in Auftrag gegebenen Mietwerterhebung  $\hat{=}$  f $\hat{=}$  seinen Zust $\hat{=}$ ndigkeitsbereich keine Vergleichsr $\hat{=}$ ume festgelegt hat. Dementsprechend bezieht sich die Untersuchung des Konzepterstellers auf das Gebiet des ganzen Landkreises (vgl. Endbericht S. 1); direkte Aussagen zum Vergleichsraum finden sich nicht. Ein Vergleichsraum ist auch in der Verwaltungsvorschrift des Beklagten nicht festgelegt worden. Erst auf Nachfrage hat der Beklagte in den sozialgerichtlichen Verfahren ausgef $\hat{=}$ hrt, er gehe davon aus, dass der gesamte Landkreis der ma $\hat{=}$ gebliche Vergleichsraum sei. Allerdings hat er diese Auffassung nicht n $\hat{=}$ her begr $\hat{=}$ ndet. Aus den textlichen Erl $\hat{=}$ uterungen der Mietwerterhebung (vgl. Endbericht, Erl $\hat{=}$ uterungen zur Clusteranalyse, S. 44; Stellungnahme vom 4. Juni 2013 zu Fragen des 5. Senats an den Landkreis Wittenberg) der Firma A. geht hervor, dass sie  $\hat{=}$  als Konzeptersteller  $\hat{=}$  es f $\hat{=}$  "durchaus m $\hat{=}$ glich" h $\hat{=}$ lt, f $\hat{=}$  das Gebiet des Landkreises Wittenberg von zwei Vergleichsr $\hat{=}$ umen auszugehen (Lutherstadt Wittenberg zum einen und der "Restkreis" zum anderen). Auch die in der Mietwerterhebung vorgenommene Einteilung des Kreisgebiets in drei Wohnungsmarkttypen spricht gegen einen kreisweit einheitlichen Mietwohnungsmarkt mit vergleichbaren Wohn- und Lebensverh $\hat{=}$ ltnissen. Insoweit kann zun $\hat{=}$ chst dahinstehen, ob die weitere Differenzierung eines Vergleichsraums in verschiedene Mietpreissegmente zul $\hat{=}$ ssig ist oder ob es f $\hat{=}$  einen Vergleichsraum auch nur eine angemessene Miete geben kann.

Angesichts der fehlenden Festlegung von Vergleichsr $\hat{=}$ umen durch den Leistungstr $\hat{=}$ ger oblag es dem Senat, das Gebiet des Landkreises hinsichtlich seiner Siedlungs-, Wohn- und Infrastruktur zu untersuchen. Aus den allen Beteiligten mitgeteilten und den allgemein zug $\hat{=}$ nglichen Quellen ergibt sich Folgendes: Der Landkreis Wittenberg ist eine Gebietsk $\hat{=}$ rperschaft im Osten Sachsen-Anhalts mit einer Fl $\hat{=}$ che von 1.930 km $\hat{=}$  und 137.700 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2010; 128.721 Einwohner [E] am 31. Dezember 2014; vgl. <https://www.statistik.sachsenanhalt.de/bevoelkerung/bewegungen/>). Die Elbe durchflie $\hat{=}$ t ihn auf einer L $\hat{=}$ nge von 52 km von S $\hat{=}$ dosten nach Nordwesten in einer  $\hat{=}$ ber gro $\hat{=}$ e Abschnitte naturnahen Auenlandschaft und teilt das Kreisgebiet in zwei H $\hat{=}$ lften. Im Norden erstrecken sich von Ost nach West die waldreichen H $\hat{=}$ henz $\hat{=}$ ge des Fl $\hat{=}$ ing. Im S $\hat{=}$ den liegt mit der D $\hat{=}$ bener Heide das gr $\hat{=}$ te zusammenh $\hat{=}$ ngende Waldgebiet Mitteldeutschlands. 39,8 % der Gesamtfl $\hat{=}$ che des Landkreises sind von Wald bedeckt (vgl. zum Vorstehenden: [https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis\\_Wittenberg](https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Wittenberg)).

Die an der Elbe gelegene Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg stellt aufgrund ihrer Gr $\hat{=}$ e, Infrastruktur und der sonstigen pr $\hat{=}$ genden Merkmale einschlie $\hat{=}$ lich der Funktion als Mittelbereich einen einheitlichen Lebensraum dar. Mit 49.496 Einwohnern zum Jahresende 2010 (2014: 46.621 E) auf einer Fl $\hat{=}$ che von 240 km $\hat{=}$  (206 E/km $\hat{=}$ ), von denen 13.000 in der eigentlichen Innenstadt wohnen und die  $\hat{=}$ brigen in den angrenzenden, zumeist in der Zeit zwischen 1993 und 2010 eingemeindeten Ortsteilen, verf $\hat{=}$ gt sie  $\hat{=}$ ber eine gewachsene st $\hat{=}$ dtische Struktur und  $\hat{=}$ ber eher l $\hat{=}$ ndlich gepr $\hat{=}$ gte Stadtteile. Das Gebiet der Lutherstadt Wittenberg ist mit Ausnahme der linkselbischen Gebiete (z.B. Seegrehna und

---

Pratau) durch Stadtbuslinien im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit bedarfsgerechten Taktfrequenzen (werktags alle 30 Minuten) erschlossen. Die Stadt ist über die Bundesautobahn A 9 erreichbar; die Bundesstraßen B 2 und B 187 kreuzen sich in der Stadt. Südlich der Elbe besteht Anschluss an die Bundesstraßen B 100 und B 182. Bahnverbindungen existieren in alle Himmelsrichtungen; etwa alle zwei Stunden halten Fernzüge auf der Strecke von Hamburg bzw. Berlin nach München oder Frankfurt/Main. In der Stadt sind alle Schulformen mehrfach vertreten; zudem gibt es eine Krankenpflegeschule, die Kreismusikschule, die Evangelische Akademie Sachsen-Anhalt und eine Malschule der Cranach-Stiftung. Ein evangelisches Predigerseminar und das Institut für Hochschulforschung der Martin-Luther Universität Halle-Wittenberg ergänzen die Bildungseinrichtungen. Es gibt zwei Krankenhäuser und Ärzte aller Fachrichtungen. In 11.651 Wohngebäuden befinden sich insgesamt 26.933 Wohnungen. Davon werden 9.820 vom Eigentümer bewohnt; 15.086 Wohnungen werden vermietet (Vermietungsquote 56 %). Es gibt 1.271 Gebäude mit je drei bis sechs Wohneinheiten, und 1.114 Gebäude weisen mindestens sieben Wohnungen auf. Die Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIWOG) verwaltet als größter Vermieter ca. 6.000 Wohnungen im Stadtgebiet; die Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg eG hat ca. 3.000 Wohnungen im Bestand. Zudem existieren private gewerbliche Vermieter. Es gibt einen lebhaften Wohnungsmarkt. Im Jahr 2011 gab es 1.540 Zugzüge und 1.678 Fortzüge über die Gemeindegrenzen hinweg.

Bei der Betrachtung des übrigen Kreisgebiets ausgehend von den Wohnortgemeinden als dem unmittelbaren lokalen Lebensraum der Leistungsbezieher fällt auf, dass dieses in seiner Binnenstruktur sehr unterschiedlich ist. Die in der Mieterhebung im Rahmen der Clusteranalyse weiter untersuchten Gemeinden (zum Stichtag 1. Januar 2011)

- Stadt Annaburg (7.454 E am 31. Dezember 2010, 7.041 E am 31. Dezember 2014),
- Einheitsgemeinde Stadt Zahna-Elster (9.925 E in 2010, 9.361 E in 2014),
- Stadt Gräfenhainichen (13.301 E in 2010, 12.076 E in 2014)
- Einheitsgemeinde Stadt Bad Schmiedeberg (8.993 E in 2010, 8.545 E in 2014),
- Einheitsgemeinde Stadt Coswig (Anhalt) (13.287 E in 2010, 12.179 E in 2014),
- Einheitsgemeinde Stadt Jessen (Elster) (14.944 E in 2010, 14.261 E in 2014),
- Einheitsgemeinde Stadt Oranienbaum-Wörlitz (8.695 E in 2010, 8.592 E in 2014),
- Einheitsgemeinde Stadt Kemberg (10.972 E in 2010, 10.045 E in 2014)

sind überwiegend ländlich geprägt und zum Teil (nach Einwohnerzahl und Anteil an vermietetem Wohnraum) so klein, dass sie bei Wohneigentumsquoten von deutlich über 50 % nicht über einen hinreichend großen eigenen, statistisch zuverlässig auswertbaren Mietwohnungsmarkt verfügen. Hinzu kommt, dass es sich nach der Siedlungsstruktur oftmals bzw. zumeist nicht um im Zusammenhang bebaute Ortsflähen handelt, sondern sich auch die Städte im Kreisgebiet aus einer Vielzahl von früher selbstständigen Ortsteilen zusammensetzen. So erstreckt sich zum Beispiel die Einheitsgemeinde Bad Schmiedeberg über eine Fläche von 160 km<sup>2</sup> und umfasst neben dem namensgebenden Stadtkern mit

---

knapp 3.000 Einwohnern noch acht früher selbständige Gemeinden, u.a. Pretzsch (ca. 1.150 E), Trebitz (ca. 830 E), SÄ¶llichau (ca. 820 E) oder Korgau (ca. 400 E), die ihrerseits weitere Ortsteile aufweisen (z.B. Pretzsch mit der Stadt Pretzsch, Merschwitz, KÄ¶rbin-Neu und KÄ¶rbin-Alt). Die "Landstadt" Kemberg wurde aus 28 Ä¼ber das gesamte Gemeindegebiet von 235 kmÄ² verteilt liegenden Siedlungen gebildet und hat eine BevÄ¶lkerungsdichte von nur 42 E/kmÄ². Dieser Umstand indiziert sehr unterschiedliche Lebens- und SiedlungsverhÄ¶ltnisse bereits innerhalb der jeweiligen politischen Wohnortgemeinde.

Hinzu kommt, dass die Einheitsgemeinden und ihre Ortsteile im Landkreis Ä¶ in AbhÄ¶ngigkeit von geographischer Lage, Entwicklungsgeschichte und aktueller Infrastruktur Ä¶ nicht homogen zur Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg als Mittelbereich (im Sinne der Definition des Bundesinstituts fÄ¼r Bau-, Stadt- und Raumforschung, vgl. auch Empfehlungen des Deutschen Vereins fÄ¼r Ä¶ffentliche und Private FÄ¼rsorge vom 12. September 2017, S. 20) ausgerichtet sind. Beispielweise orientieren sich die Bewohner von Oranienbaum-WÄ¶rlitz und die der westlichen Ortsteile von Coswig eher zur benachbarten kreisfreien Stadt Dessau-RoÄ¶lau. Andererseits Ä¼bernimmt die Stadt GrÄ¶fenhainichen zum Teil eigene Zentrumsfunktionen (FachÄ¶rzte, Gymnasium) fÄ¼r ihre Einwohner und die Umlandgemeinden. FÄ¼r sie ist der nÄ¶chste Mittelbereich die Stadt Bitterfeld-Wolfen im benachbarten Landkreis Anhalt-Bitterfeld. FÄ¼r Bewohner von Annaburg oder Prettin liegt als Versorgungszentrum die Stadt Torgau (Sachsen) nÄ¶her als die eigene Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg.

Diese Siedlungsstruktur spiegelt sich auch bei Betrachtung des Ä¶PNV wider, der bezogen auf die FlÄ¶chen des Kreisgebiets maÄ¶geblich durch die BedÄ¼rfnisse des SchÄ¼lerverkehrs geprÄ¶gt ist: Spinnenbeinartig fÄ¼hren Buslinien von den Ortschaften im Kreisgebiet zu den drei grÄ¶Ä¶eren Schulstandorten (Lutherstadt Wittenberg, GrÄ¶fenhainichen und Jessen); in abgeschwÄ¶chter Form gilt dies auch fÄ¼r die Orte mit leicht erhÄ¶hter regionaler Bedeutung: Annaburg, Kemberg und Elster. Es gibt auch regelmÄ¶Ä¶ige Bus-Verbindungen in die Kreisstadt, jedoch sind diese oftmals mit UmsteigevorgÄ¶ngen verbunden und haben niedrige Taktfrequenzen von bis zu 120 Minuten. Zum Teil sind sog. Ruf-Busse eingesetzt. Am Abend und am Wochenende sind die Verbindungen deutlich reduziert. Die Ä¶PNV-Verbindungen von der Kreisstadt zur benachbarten kreisfreien Stadt Dessau-RoÄ¶lau sind deutlich besser als diejenigen innerhalb des Landkreises zur Kreisstadt. Zum Teil betragen die Fahrtzeiten mit dem Ä¶PNV in die Kreisstadt mehr als 60 Minuten. Daher kann von einem einheitlichen Vergleichsraum mit der Lutherstadt Wittenberg als Zentrum weder geographisch noch infrastrukturell ausgegangen werden.

Der Mietwohnungsmarkt der Gemeinden des Landkreises wiederum lÄ¶sst ebenfalls keine Abgrenzung in selbstÄ¶ndige VergleichsrÄ¶ume zu: Ä¶ber eigene MietwohnungsmÄ¶rkte von nennenswerter GrÄ¶Ä¶e verfÄ¼gen allenfalls die StÄ¶dte Coswig, Jessen und GrÄ¶fenhainichen. Sie stellen Ä¶ abgesehen von der Lutherstadt Wittenberg Ä¶ mit jeweils ca. 13.000 Einwohnern die grÄ¶Ä¶ten Gemeinden im Landkreis dar. Aufgrund des Zusammenschlusses mehrerer kleinerer Ortschaften weisen auch diese Einheitsgemeinden (trotz der Bezeichnung als Stadt)

---

keine geschlossene städtische Siedlungsstruktur auf; die Bevölkerungsdichte ist gering, was gegen die Annahme eines homogenen Lebens- und Wohnumfelds spricht.

Gräfenhainichen (13.301 E in sieben Ortsteilen), die urbanste Einheitsgemeinde im Kreisgebiet, hat eine Bevölkerungsdichte von 84 Einwohner/km<sup>2</sup>, es gibt 3.813 Wohngebäude mit 7.023 Wohnungen, von denen 3.295 vermietet sind (47 % Vermietungen). Es gibt Geschosswohnungsbau: 306 Gebäude haben drei bis sechs Wohnungen, 191 Häuser weisen mehr als sechs Wohnungen auf. Die Gräfenhainicher Wohnungsbaugesellschaft verwaltet ca. 1.300 Wohnungen. 2011 gab es 395 Zuzüge und 697 Fortzüge.

Coswig (13.287 E in 16 Ortsteilen) hat eine Bevölkerungsdichte von 45 Einwohner/km<sup>2</sup>, es gibt 4.165 Wohngebäude mit 6.794 Wohnungen, von denen nur 2.511 vermietet sind (37 % Vermietungen). Es gibt Geschosswohnungsbau: 269 Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen und 152 Häuser mit einer höheren Anzahl an Wohnungen, die insbesondere von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft und einer eingetragenen Genossenschaft verwaltet werden. 2011 gab es 329 Zuzüge und 486 Fortzüge.

Die Einheitsgemeinde Jessen (14.944 E in 44 [!] Ortsteilen, davon nur ca. 6.500 E in der namensgebenden Stadt) hat eine Bevölkerungsdichte von 42 Einwohner/km<sup>2</sup>; es gibt 4.738 Wohngebäude mit 7.812 Wohnungen, von denen 2.896 vermietet sind (37 % Vermietungen). Es gibt Geschosswohnungsbau: 227 Gebäude mit drei bis sechs Wohnungen und 212 Häuser mit mehr als sechs Wohnungen, die insbesondere von der kommunalen Wohnungswirtschaft GmbH (763 Wohnungen) und einer eingetragenen Genossenschaft (600 Wohnungen) verwaltet werden. 2011 gab es 455 Zuzüge und 550 Fortzüge.

Die weiteren Wohnortgemeinden im Landkreis haben jeweils weniger als 10.000 Einwohner und deutlich geringere Vermietungsquoten, die von nur 23 % (Kemberg) über 25 % (Zahna-Elster) und 28 % (Oranienbaum) bis maximal 32 % (Annaburg, Bad Schmiedeberg) reichen. Es gibt zwar in diesen Gemeinden noch ca. 200 Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Mietwohnungen, aber nur eine sehr geringe Anzahl von Häusern mit mehr als sechs Wohnungen. Entsprechend gering ist die Fluktuation: 2011 gab es nur ca. 300 Zu- und ca. 400 Fortzüge. Zum Teil existieren keine kommunalen Wohnungsgesellschaften (z.B.: Kemberg, Bad Schmiedeberg). Angesichts der geringen Quote an vermieteten Wohneinheiten und der geringen Fluktuation lässt sich ein florierender eigener Wohnungsmarkt für die kleineren Einheitsgemeinden nicht feststellen. Bei den Internetanbietern sind in der Regel keine Mietwohnungsangebote für diese Gemeinden zu finden. Ortsüblich und wohnungsmarktprägend ist das Wohnen im eigenen Einfamilienhaus, das außerhalb der Kreisstadt vielfach in unselbständigen Kleinstsiedlungen auf dem Land im Landkreis Wittenberg stattfindet. Die Anbindung an die Infrastruktur (Qualität der ÖPNV-Verbindung, Verfügbarkeit oder Nähe zu weiterführenden Schulen, Ärzten, Apotheken oder Supermärkten) ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Wohnort (im Kern der Einheitsgemeinde oder in einem versprengten Ortsteil mit 100 bis 200 Einwohnern)

---

sehr unterschiedlich.

Dieses inhomogene Bild der Lebens- und Wohnverhältnisse charakterisiert die genannten weiteren Gemeinden im Gebiet des Landkreises Wittenberg. Verbindendes Merkmal der Landkreisgemeinden ist ihre Heterogenität bei fehlender eigener Infrastruktur und wenig nutzerfreundlichen Verbindungen im ÖPNV. Ähnlich ist bei vielen Landkreisgemeinden, dass der Weg in den nächsten Mittelbereich (Krankenhaus, Fachärzte, Sekundarschule/Gymnasium) zumeist mit Fahrzeiten von mindestens 30 Minuten verbunden ist. Auch die Besorgungen des täglichen Lebens (Supermarkt, Bäcker, Apotheke) lassen sich überwiegend nicht fußläufig im Ort erledigen; es sind Verkehrsmittel erforderlich.

Da die weiteren Wohnortgemeinden im Landkreis (aufgrund mangelnder Größe) nicht über eigene Mietwohnungsmärkte verfügen und daher auch keine Vergleichsräume darstellen können, waren sie zu einer größeren Einheit zusammenzufassen. Dies entspricht der Rechtsprechung des BSG. Denn das BSG hat beispielsweise für das ähnlich strukturierte Umfeld der Stadt Freiburg/Breisgau (vgl. BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 44/14 R](#), juris Rn. 17) ausgeführt, dass Gemeinden mit ca. 8.600 Einwohnern im Umland eines Oberzentrums im ländlichen Raum zu klein sind, um einen eigenen Mietwohnungsmarkt abbilden zu können, und die Zusammenfassung mehrerer Klein- und Kleinstgemeinden zu sog. Raumschaften (mit Gesamteinwohnerzahlen von ca. 37.000) bei Flächenlandkreisen (dort ca. 1.380 km<sup>2</sup>) als Vergleichsraum akzeptiert.

Die Ausgangslage im Landkreis Wittenberg ist ähnlich: Ohne den Bereich der Lutherstadt Wittenberg ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 1.690 km<sup>2</sup> und eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 50 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Allerdings gibt es für die Gemeinden im Landkreis Wittenberg keine einheitliche Ausrichtung zur Kreisstadt und auch keine bedarfsgerechte ÖPNV-Anbindung an die Kreisstadt. Immerhin ist aber für alle kreisangehörigen Gemeinden – bis auf Bad Schmiedeberg (dort 47 Minuten bis zur Lutherstadt Wittenberg) – ein Ober- oder Mittelzentrum mit dem ÖPNV in maximal 30 Minuten erreichbar (vgl. Folie 7 "Verkehrliche Erreichbarkeit" der Firma A., vom 11. September 2015, dem SG D. zum Verfahren S und im Erörterungstermin des Verfahrens L überreicht). Um einen repräsentativen Mietwohnungsmarkt für das Kreisgebiet abbilden zu können, war es erforderlich, die zuvor beschriebenen (größeren) Einheitsgemeinden Gräfenhainichen, Coswig und Jessen, die jedoch in ihrer Struktur den übrigen Gemeinden im Landkreis ähnlich sind, mit einzubeziehen, obwohl diese möglicherweise über eigene Mietwohnungsmärkte verfügen.

Bei dieser Sachlage überzeugt den Senat die vom Konzeptersteller ursprünglich vorgenommene Einteilung des gesamten Kreisgebiets in drei Wohnungsmarkttypen nicht. Es erscheint sachgerecht, die Lutherstadt Wittenberg als Wohnungsmarkttyp I gesondert zu betrachten. Eine schlüssige Begründung für die Aufteilung des übrigen Kreisgebiets in zwei weitere Wohnungsmarkttypen (II und III) ist hingegen nicht ersichtlich. Zwar hängen die jeweils in einem Cluster erfassten Gemeinden räumlich zusammen, aber sonstige Besonderheiten oder Eigentümlichkeiten des

---

jeweiligen Mietwohnungsmarkts, die sie deutlich vom anderen Wohnungsmarkttyp unterscheiden, sind nicht erkennbar. Die festgestellten Eigenschaften der Wohnungsmarkttypen (Endbericht S. 6, Erläuterung S. 45) gebieten auch nach Auffassung des Senats lediglich eine gesonderte Betrachtung der Lutherstadt Wittenberg, nicht aber eine weitere Aufteilung des übrigen Wohnungsmarkts.

Aus den Ausgangsdaten zur Wohnungsmarkttypbildung (S. 45 des Endberichts) ragt nur die Lutherstadt Wittenberg deutlich heraus (städtische Struktur mit hoher Bevölkerungsdichte und hohem Pro-Kopf-Einkommen, geringster Einwohnerschwund). Die übrigen Gemeinden unterscheiden sich nach den erhobenen Kriterien kaum, so dass eine Differenzierung in zwei weitere Wohnungsmarkttypen nicht nachvollziehbar ist. Aussagekräftige Indizien wie Zentralität (Entfernung vom Mittel- oder Oberzentrum), Bodenpreis, Neubautätigkeit, Mietstufen nach WoGG, Eigentums- bzw. Vermietungsquote wurden aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht festgestellt. Mit der Beteiligung an der Kommunalwahl 2007 lässt sich keine schlüssige Verbindung zum lokalen Mietwohnungsmarkt des Jahres 2010 herstellen.

Zudem wird aus den textlichen Erläuterungen (vgl. Endbericht, Erläuterungen zur Clusteranalyse, S. 44; Stellungnahme des Erhebungserstellers vom 4. Juni 2013 zu Fragen des 5. Senats an den LK WB) deutlich, dass eine Aufteilung in drei Cluster bzw. des übrigen Kreisgebiets in zwei Wohnungsmarkttypen letztlich nur vorgenommen wurde, weil bei einem Statistikmodell mit drei Gruppen die Fehlerquote des Ergebnisses am geringsten ist. Dies überzeugt im Einzelfall bezogen auf das Gebiet des Landkreises Wittenberg nicht, zumal auch die im Ergebnis gefundenen Mietwerte der beiden Wohnungsmarkttypen anders als die des Wohnungsmarkttyps I kaum voneinander abweichen. Die festgestellten Eigenschaften der Wohnungsmarkttypen (Endbericht S. 6, Erläuterung S. 45) gebieten auch nach Auffassung des Senats lediglich eine gesonderte Betrachtung der Lutherstadt Wittenberg, nicht aber eine weitere Aufteilung des übrigen Kreisgebiets.

Diese Einschätzung deckt sich mit den zuvor dargelegten Erkenntnissen zur Prüfung der Vergleichsräume nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen und Daten. Zur Ermittlung eines schlüssigen Angemessenheitswerts für das übrige Kreisgebiet waren die Erhebungsdaten für die Wohnungsmarkttypen II und III zusammenzuführen.

Der Senat hat dem Beklagten diese Sachlage zur Vergleichsraum- und Clusterbildung in einem Schreiben vom 7. Februar 2018 zu einem anderen Verfahren dargelegt und eine Überarbeitung sowie Nachbesserung des Konzepts auf der Grundlage von zwei Vergleichsräumen im Gebiet des Beklagten angeregt. Der Beklagte hat der abweichenden Vergleichsraumbildung nicht widersprochen, sondern mitgeteilt, es werde entsprechend den Ausführungen des Senats eine Neuberechnung erfolgen. Der Senat hält es nach alledem für geboten, bei dem Gebiet des Beklagten von zwei Vergleichsräumen auszugehen: Dabei handelt es sich um die Lutherstadt Wittenberg und das Gebiet des übrigen Landkreises.

---

Das der Verwaltungsvorschrift vom 15. März 2011 zugrunde liegende Konzept zur Ermittlung der angemessenen BKM ist in der Fassung vom 13. März 2018, nachdem der Beklagte die vom Senat angeregten Korrekturen und der Neuberechnung der Werte vorgenommen hat, im Ergebnis weitgehend schlüssig. Die tatsächlichen Verhältnisse in den einzelnen Vergleichsräumen, vorliegend im Vergleichsraum "Lutherstadt Wittenberg" und im Vergleichsraum "Ärgerer Landkreis", wurden überwiegend realitätsgerecht abgebildet. Nach Maßgabe der dem Grundsicherungsträger zustehenden "Methodenfreiheit" sind die zur Ermittlung angemessener Kosten für die Miete und Betriebskosten gewählten Methoden schlüssig. Es lässt sich nicht nach der Neuauswertung und Fehlerbereinigung feststellen, dass die Datenerhebung und Auswertung des Konzepterstellers "unschlüssig", also willkürlich oder widersprüchlich wäre oder auf fehlerhaften Prämissen beruht.

Denn die Auffassung des Senats hinsichtlich der Bildung zweier Vergleichsräume im Landkreis hat nicht zu einer generellen Unverwertbarkeit der Datenerhebung bzw. der Richtlinie des Beklagten zur Bestimmung der angemessenen KdUH geführt. Der Konzeptersteller hat für seine Mieterhebung Daten über zahlende Nettokaltmieten, kalte Betriebskosten und Heizkosten im gesamten Landkreis, somit auch in den beiden o.g. Vergleichsräumen erhoben und ausgewertet, so dass unter Nutzung der vorhandenen Daten das vorliegende Konzept (weitgehend) nachgebessert werden konnte.

Den Gegenstand der Beobachtung hat der Konzeptersteller im Einzelnen nachvollziehbar definiert. Es wurden in Anlehnung an die vom BSG aufgezeigten Möglichkeiten zur Ermittlung der Angemessenheitsbestimmung der Mieten (vgl. BSG, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#), juris Rn. 21) die Bestandsmieten im gesamten Landkreis als Erhebungsgebiet zugrunde gelegt. Die Datenerhebung hat in beiden Vergleichsräumen flächendeckend stattgefunden. Die relevanten Mietdaten wurden in eine Liste eingetragen (Rohdaten), die die Spalten "Ort", "Wohnfläche", "Nettokaltmiete" (NKM), "NKM/qm", "Wohnungsgrößenklasse", "Wohnungstyp", "(4 Jahre)" umfasst. Aus diesen Rohdaten lassen sich die in den einzelnen o.g. Vergleichsräumen ermittelten Daten bestimmen. Trotz Anonymisierung der Daten (es fehlen Angaben zum Namen des Vermieters und zur konkreten Lage der beobachteten Wohnungen im Vergleichsraum nach Straße und Hausnummer) konnte der Senat eine Ghettobildung im Sinne eines verdichteten Wohnens bei gleichförmiger Mieterstruktur mit geringen Einkommen innerhalb der Vergleichsräume noch hinreichend sicher ausschließen. Kennzeichen von Mehrfamilienhäusern in industrieller Bauweise (sog. Plattenbauwohnungen) sind eine identische Größe und hohe Anzahl der einzelnen Wohnungsklassen. Diese sind jedoch in den neuen Bundesländern in größeren Gemeinden und solchen mit Industrieansiedlungen die übliche Form der Wohnbebauung. Diese am häufigsten anzutreffende Geschossbebauung ist Kennzeichen der städtebaulichen Architektur und ist auch für das Gebiet des Beklagten (miet-)wohnungsmarktpredominant. Straßenzüge mit Plattenbauten oder ganze Viertel, sog. Plattenbausiedlungen, bedeuten nicht zwangsläufig, dass es sich um problematische Wohnviertel oder "soziale Brennpunkte" handelt. Außerdem finden sich in den Rohdaten für beide

---

Vergleichsräume neben vielen gleich großen Wohnungen vermutlich industrieller Bauweise auch eine Vielzahl von anderen Wohnungen, die schon nach ihren Wohnflächen individuellere Grundrisse aufweisen.

Dass im Ergebnis die BKM als Beobachtungsgegenstand der Datenerhebung gewählt wurde, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Dieses Vorgehen gewährleistet für die Leistungsberechtigten, innerhalb des die Angemessenheit bestimmenden Produkts aus Wohnungsgröße und Ausstattung tatsächlich frei wählen zu können, die Möglichkeiten der Produkttheorie also ausschöpfen zu können (BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#), juris Rn. 31; BSG, Beschluss vom 2. April 2015, [B 4 AS 17/14 B](#), juris Rn. 6).

Das erstellte Konzept basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Mietniveaus aller Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard. Zur Grundgesamtheit des relevanten Bestands für Mietwerterhebungen gehören neben frei finanzierten Mietwohnungen auch solche, die öffentlichen Mietpreisbindungen unterliegen (Sozialwohnungen). Welche Wohnungen der Konzeptersteller von der Erhebung ausgenommen hat, ist im Bericht erläutert.

So wurden im Rahmen der Erhebung nur Wohnungen berücksichtigt, die zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügten. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügten, blieben damit unberücksichtigt (vgl. dazu Endbericht S. 7). Allerdings konnte dies anhand der vorgelegten Datensätze zunächst nicht nachvollzogen werden. Auf Nachfrage hat der Konzeptersteller erläutert (Stellungnahme vom 11. August 2016 zum Verfahren L 14/16), der Ausschluss sei im Rahmen der Erhebung bei Wohnungsbauunternehmen im persönlichen (telefonischen) Kontakt erfolgt. Da Substandardwohnungen zudem zu deutlich geringeren Preisen vermietet würden, seien bei den Erhebungsdaten der Mieterbefragung diese Wohnungen manuell bereinigt und im übrigen über die Extremwertkappung ausgeschieden worden und somit nicht in die Auswertung eingeflossen. Dies überzeugte den Senat nicht, da sich bei der Durchsicht der erhobenen Datensätze in allen Wohnungsmarkttypen und Größenklassen noch Nettokaltmieten im Preisbereich zwischen 1,81 EUR/m<sup>2</sup> und 2,47 EUR/m<sup>2</sup> fanden, die trotz manueller Bereinigung und Extremwertbereinigung in die Auswertung eingegangen waren. Bei so geringen Nettokaltmieten drängt sich die Vermutung von Substandard (keine Zentralheizung, kein Bad) auf.

Entgegen der Auffassung des Konzepterstellers ist die Extremwertkappung im 95 %-Konfidenzintervall (insbesondere bei einer geringen Anzahl von Datensätzen) kein geeignetes Mittel zum Ausschluss von Substandardwohnungen, die nach Zensus 2011 gerade im ländlichen Bereich des Landkreises nicht so selten sind, dass sie zu vernachlässigen wären. Beispielsweise verfügen in Jessen 16 % der Wohngebäude nicht über eine Zentralheizung, in Kemberg sind es 14 %, hingegen in der Lutherstadt Wittenberg nur 6 %. Es waren zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um eine (unbeabsichtigte) Erfassung von Wohnungen, die die geforderten Ausstattungsmerkmale nicht aufweisen, zu verhindern. Insoweit

---

ist der Konzeptersteller der Anregung des Senats im Schreiben vom 7. Februar 2018 gefolgt und hat bei der Neuauswertung zusätzlich diejenigen Datensätze aus der Auswertung genommen, bei denen die Nettokaltmiete unter einem Mindestbetrag von 2,50 EUR/m<sup>2</sup> lag, sodass nunmehr hinreichend sicher gewährleistet ist, dass Wohnungen mit einem unzureichenden Ausstattungsniveau nicht in die Auswertung gelangt sind.

Der Ausschluss von Wohnungen des Luxussegments, die explizit als solche beworben oder erkennbar waren, ist nicht zu beanstanden, da Luxuswohnungen für das hier maßgebliche Preisniveau im unteren Marktsegment nicht repräsentativ sind (vgl. BSG, Urteil vom 20. August 2009, [B 14 AS 65/08 R](#), juris Rn. 19). Ebenfalls zulässig war es, Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen, gewerbliche oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag), mietpreisreduzierte Wohnungen sowie Wohnungen zu Freundschaftsmieten (Vermietungen zu reduzierten Mieten an "Angehörige oder nähere Verwandte") auszuschließen. Da eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und den Zahlungen für eine Mäbliertung nicht möglich sei, blieben auch mäblierte Wohnungen unberücksichtigt. Diese Ausschlüsse sind ebenfalls nicht zu beanstanden, weil sie nicht den allgemein zugänglichen Mietwohnungsmarkt abbilden und zu Verfälschungen führen können.

Ursprünglich gab es eine inhaltliche Diskrepanz zwischen dem Endbericht und den in die Auswertung einbezogenen Datensätzen: Nach der textlichen Erläuterung (Mietwerterhebung S. 8) blieben Wohnungen mit Wohnflächen von weniger als 35 m<sup>2</sup> bei der Grundgesamtheit der erhobenen Daten unberücksichtigt. In den ausgewerteten Datensätzen war jedoch für jeden Wohnungstyp eine erhebliche Anzahl von kleineren Wohnungen (ab 30 m<sup>2</sup>) enthalten, die ersichtlich nicht ausgeschlossen und in die Auswertung eingegangen waren. Auf den Hinweis des Senats hat der Beklagte bzw. der von ihm beauftragte Konzeptersteller im Rahmen der Neuauswertung die Wohnungen mit Flächen unter 35 m<sup>2</sup> aus der Auswertung entfernt. Der Bezug einer Wohnung mit einer Wohnfläche von 35 m<sup>2</sup> ist nach Auffassung des Senats einem Alleinstehenden zumutbar. Dieser weitere Ausschluss von Kleinwohnungen, für die zumeist höhere Quadratmetermieten verlangt werden als für solche mit einer größeren Wohnfläche, führt tendenziell zu niedrigeren Bestandsmietwerten im Grundsatzsegment der Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>. Dies ist hinzunehmen und entgegen der Auffassung der Leistungsberechtigten kein Grund, die (hohen) Werte für kleinere Wohnungen in der Auswertung zu belassen. Wenn Leistungsberechtigte auf diesen Wohnungstyp (wegen der zu geringen Grundfläche) nicht zumutbar verwiesen werden können, bildet er nicht den für sie maßgeblichen Wohnungsmarkt ab und ist daher nicht zu berücksichtigen. Es ist auch davon auszugehen, dass es durch die Festlegung der Mindestwohngröße nicht zu einer Verfälschung der Datengrundlage und damit des Ergebnisses der Erhebung kommt. Denn in aller Regel ist die Quadratmetermiete einer kleinen Wohnung bei gleicher Ausstattung und Lage höher als die einer größeren Wohnung (vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2002 sowie inhaltlich unveränderte Auflage 2014, S. 36).

---

Die Tatsache, dass bei der Erhebung Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ausgeschlossen wurden, führt trotz erheblicher Bedenken des Senats nicht zur Unschlüssigkeit des Konzepts. Diese Vorgehensweise, die im Bericht zur Mietwerterhebung selbst nicht begründet wurde, beruhte nach der Stellungnahme des Konzepterstellers im Verfahren L auf dem entsprechenden Vorgehen bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln. Zudem hätten (Preis-)Verzerrungen vermieden werden sollen, weil bei der Vermietung von Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern vertraglich oftmals eine Stellplatz-, Garagen-, Garten- oder sonstige Grundstücksnutzung vereinbart, aber nicht gesondert im Mietpreis ausgewiesen sei. Das erste Argument ist nicht stichhaltig, weil es nicht um einen Mietspiegel, sondern um eine Gesamterhebung (vgl. Endbericht S. 8) geht. Dem zweiten ist eine gewisse mögliche Relevanz nicht abzuspüren, was aber mangels mitgeteilter Fakten nicht nachgeprüft werden kann. "Mitvermietete Extras" hätte man mittels Filterfragen in den Fragebögen ausschließen können. Insoweit führt hier eine nicht belegte Annahme (Mutmaßung) zum Ausschluss eines (erheblichen) Marktsegments und einer Vermietergruppe "private Kleinvermieter". Dieses Vorgehen birgt die Gefahr, einen Teil des relevanten Markts nicht abzubilden, denn die Leistungsberechtigten könnten auch zumutbare Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern beziehen. Dies ist jedoch im Ergebnis nach Auffassung des Senats dann nicht zu beanstanden, wenn eine hinreichende Anzahl von Daten (10 % des maßgeblichen Wohnungsmarkt) einbezogen wurde wie es hier für den Bereich der Lutherstadt Wittenberg erfolgt ist, in der sich zudem ca. 60 % der Mietwohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen befinden und im übrigen die Eigenheimquote deutlich unter 50 % liegt.

Anderes gilt für den übrigen Landkreis, wo das Wohnen im Eigenheim der Standard ist, die Vermietungsquote durchschnittlich bei 33,8 % liegt (in Oranienbaum sogar nur bei 28 %) und die meisten Wohnungen sich in Zweifamilienhäusern befinden, weil es kaum Geschosswohnungsbau gibt. Dort prägen vielfach kleinere Vermietungsobjekte (Zweifamilienhäuser) den Mietwohnungsmarkt. Soweit in diesen ländlichen Bereichen die erforderliche Quote von 10 % der Bestandsmieten (vgl. BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, B [14/7b AS 44/06](#) R, juris Rn. 16) nicht erfasst worden ist, besteht die Gefahr, dass der gefundene Mietwert die Lage auf dem örtlichen Mietwohnungsmarkt nicht widerspiegelt, das Konzept insoweit nicht schlüssig ist und daher keine taugliche Angemessenheitsgrenze ableitbar ist.

Dieses konkrete Vorgehen des Konzepterstellers (Ausschluss von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern) wirkt sich im Ergebnis zunächst nicht negativ aus, soweit es den Vergleichsraum "Lutherstadt Wittenberg" betrifft. Von den 30.242 insgesamt im Landkreis vermieteten Wohnungen befinden sich 15.086 in der Kreisstadt. Davon wurden in der Mietwerterhebung 3.202 Wohnungen erfasst; nach der Extremwertbereinigung flossen 3.042 Mieten mithin rund 20 % des Wohnungsbestands in die Auswertung ein.

Im Vergleichsraum "übriger Landkreis" gibt es einen Bestand von insgesamt 15.256 Wohnungen. Erfasst wurden 1.218 Werte, von denen nur 1.158 in die Auswertung eingearbeitet wurden, mithin weniger als 10 % des Wohnungsbestands.

---

Allerdings ist dieses Ergebnis differenziert zu betrachten: Gleicht man die Anzahl der Datensätze mit der Größenverteilung des Wohnungsbestands anhand der Ergebnisse des Zensus 2011 ab, ergibt sich für die Wohnungsgrößen Ein- bis Dreipersonenhaushalte eine ausreichende Erhebung eines etwa 10 %igen Marktanteils. Für die größeren Haushalte mit vier und mehr Personen (Wohnfläche  $\geq 80 \text{ m}^2$ ) ist der Anteil des erhobenen Mietwohnungsbestands hingegen unzureichend. Denn auch bei der Annahme, dass bei größeren Wohnungen ein höherer Anteil von den Eigentümern selbst genutzt wird und nur ein geringerer Anteil des Bestands auf den Mietwohnungsmarkt gelangt (angenommen nur 20 %), bilden die insgesamt erhobenen 103 Wohnungen (mit einer Wohnfläche von 75 bis  $140 \text{ m}^2$ ) nur etwa 3,4 % des Markts ab.

Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 (vgl. [www.destatis.de](http://www.destatis.de)) gibt es im übrigen Landkreis (Landkreis Wittenberg ohne Lutherstadt Wittenberg) folgenden Wohnungsbestand:

Tabelle nicht darstellbar

Hieraus folgt, dass die Mieterhebung für größere Wohnungen ( $80 \text{ m}^2$ ) nicht hinreichend aussagekräftig bzw. verlässlich für die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt im Vergleichsraum "übriger Landkreis" ist. Daraus folgt weiter, dass die auf dieser unzureichenden Datengrundlage ermittelten Werte nicht als verbindliche Angemessenheitswerte für Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Personen herangezogen werden können. Insoweit ist das Konzept unzulässig. Der Senat ist nicht in der Lage, die unzureichende Datengrundlage für den Bereich der Vierpersonenhaushalte und größerer im Vergleichsraum "übriger Landkreis" zum maßgeblichen Stichtag 1. Juli 2010 nachträglich zu ermitteln und zu ergänzen. Andere bereite Datenquellen hierfür sind nicht ersichtlich; Mietspiegel liegen für den Landkreis Wittenberg nicht vor.

Kann nach alledem der konkret angemessene Bedarf für die Kosten der Unterkunft im hier maßgeblichen Wohnungsmarktsegment nicht ermittelt werden und liegt es wie hier ein Erkenntnisausfall vor, ist für die Begrenzung der Unterkunfts-kosten auf einen angemessenen Wert (hilfsweise) bei den Bedarfsgemeinschaften mit vier und mehr Personen auf die maßvoll erhobten Tabellenwerte (Sicherheitszuschlag von 10 %) zu [§ 12 WoGG](#) zurückzugreifen (vgl. BSG, Urteil vom 17. Dezember 2009, [B 4 AS 50/09 R](#), juris; BSG, Urteil vom 22. März 2012, [B 4 AS 16/11 R](#), juris Rn. 20 ff.; BSG, Urteil vom 12. Dezember 2013, [B 4 AS 87/12 R](#), juris; BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 44/14 R](#), juris Rn. 19).

Im übrigen ist das Vorgehen des Konzepterstellers bei der Selektion im Ergebnis nicht zu beanstanden. Insbesondere ist der Umstand, dass nur Mieten Berücksichtigung fanden, die in den letzten vier Jahren vor dem Erhebungsstichtag neu vereinbart wurden (durch Vertragsabschluss oder Mietpreisanpassung), nicht zu kritisieren. Die Nichtberücksichtigung von Mieten, die seit mindestens vier Jahren nicht angepasst wurden, stellt vielmehr sicher, dass (auch) die Bestandsmieten den aktuellen Verhältnissen auf dem Mietwohnungsmarkt möglichst nahekommen. Daher mussten von den

---

ursprünglich erhobenen 10.914 Mietwerten 5.672 ausgeschlossen werden (vgl. Endbericht S. 10).

Der Konzeptersteller hat auch in nicht zu beanstandender Weise die Daten im Wege der Extremwertkappung bereinigt und so besonders hohe bzw. niedrige Werte für die Bestimmung des Nettokaltmietpreises herausgenommen. Diese Extremwertkappung ist eine wissenschaftlich anerkannte statistische Methode (vgl. v. Malottki, Schlüsselbegriffe Konzept und Statistik, info also 2012, S. 99, 104). Sie wurde auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls über alle als mietwernerhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen. Die Repräsentativität wird hierdurch nicht beeinflusst, denn es wurden nur 245 von ursprünglich 4.632 Werten eliminiert, mithin 5,3 % (vgl. Endbericht S. 12). Nachdem im Rahmen der vom Senat angeregten Neuauswertung die Erhebungsdatensätze entsprechend den Vorgaben des Senats (vgl. Schreiben vom 7. Februar 2018) weiter bereinigt wurden, indem unplausible Mietwerte, Nettokaltmieten unter 2,50 EUR/m<sup>2</sup> und Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 35 m<sup>2</sup> und über 140 m<sup>2</sup> ausgeschlossen wurden, verblieben noch insgesamt 4.420 Werte, die sich nach Extremwertbereinigung um 220 auf 4.200 Mietwerte reduzierten, die in die Auswertung eingingen (vgl. Erläuterung des Konzepterstellers zur Datenbereinigung und Extremwertkappung im Kurzbericht vom 13. März 2018).

Die Datenerhebung der Bestandsmieten erfolgte in der Zeit von Mai bis November 2010 (Endbericht S. 10), die der Angebotsmieten im Zeitraum von März bis November 2010 (Endbericht S. 19). Als Neuvertragsmieten wurden die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag tatsächlich realisierten Mietverträge gewählt. Auch die Art und Weise der Datenerhebung in den Vergleichsräumen ist hinreichend deutlich vom Konzeptersteller im Endbericht sowie in den ergänzenden Stellungnahmen auf Nachfragen der Gerichte dargestellt und erläutert worden und stützt im Ergebnis nicht auf durchgreifende Bedenken des Senats.

Die Mietwernerhebung für den Landkreis Wittenberg basiert maßgeblich auf einer umfangreichen Befragung der Großvermieter. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt: Im ersten Schritt wurden vom Konzeptersteller die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert. Diese wurden gebeten, die für die Erhebung benötigten Informationen zur Verfügung zu stellen. Es konnten insbesondere die großen Wohnungsunternehmen für eine Mitwirkung an der Erhebung gewonnen werden. Nach den Ausführungen im Endbericht wurden auch Mieten kleinerer Vermieter erhoben (S. 9), indem aus den zur Verfügung gestellten Adresdaten des Fachdienstes Abfallwirtschaft nach Bereinigung um die Adressen, die von den Vermietern und Verwaltern als Mietdaten zur Verfügung gestellt worden waren, 3.000 Mieter bzw. Vermieter, die in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen leben, angeschrieben und um eine freiwillige Teilnahme an der Befragung gebeten wurden. Nach der Auskunft des Konzepterstellers vom 13. Februar 2015 an das SG zum Aktenzeichen S 14/15 konnten aus den Antworten 223 verwertbare Datensätze generiert werden. Insoweit ist zu

---

beachten, dass aufgrund der Freiwilligkeit der Teilnahme die Rücklaufquote vom Konzeptersteller nicht beeinflusst werden kann. Dabei wurden u.a. folgende Daten erhoben: Datum des Mietvertragsbeginns, Datum der letzten Mietänderung, Wohnungsgröße, Netto-Kaltmiete, Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag), Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag).

Für die ebenfalls erhobenen Angebotsmieten wurden folgende Quellen ausgewertet: Die Internet-Immobilien-Such-Portale (Immoscout 24, Immonet, Immowelt), die örtliche Tagespresse und Anzeigenblätter sowie Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet, vgl. Endbericht S. 19). Hieraus wurden für den gesamten Landkreis Wittenberg 377 Mietangebote ermittelt. Zusätzlich wurden die erhobenen Bestandsmieten einmal gesondert nach den Mietverhältnissen ausgewertet, in denen Mieten in einem Zeitraum von bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag neu vereinbart wurden (sog. Neuvertragsmieten, vgl. Endbericht S. 20).

Die Datenerhebung ist auch valide. Die Validität ist ein Kriterium für die Gültigkeit einer wissenschaftlichen Untersuchung und deren Ergebnisse. Eine Untersuchung ist valide, wenn wirklich das gemessen wurde, was gemessen werden sollte bzw. wenn die erhobenen Daten auch tatsächlich die Fragen beschreiben, die erforscht werden sollten

(<https://de.statista.com/statistik/lexikon/definition/164/validitaet/>). Konkret bedeutet dies im Rahmen der Prüfung der Schlüssigkeit der Ermittlung der angemessenen BKM, dass ein breites Spektrum der Mietwohnungen in die Datenerhebung Eingang gefunden haben muss. Dabei muss Wohnraum, der keinen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten gibt wie in Herbergen, Wohnheimen oder solcher, für den im Rahmen von verwandtschaftlichen Verhältnissen nur "Gefälligkeitsmieten" gezahlt werden und unberücksichtigt bleiben (Piepenstock in: Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB II, 4. Auflage 2015, Â§ 22 Rn. 99; LSG Thüringen, Urteil vom 8. Juli 2015, [L 4 AS 718/14](#), juris Rn. 70). Diesen Anforderungen wird die Datenerhebung gerecht. Wohnungen in Einfamilienhäusern, soweit diese von den Eigentümern selbst bewohnt werden, in Wohn- und Pflegeheimen, gewerblich genutzte Wohnungen, mietpreisreduzierte Werkwohnungen und solche mit Freundschaftsmieten wurden wie oben beschrieben ausgeschlossen. Sie gehören nicht zu dem für die SGB II-Leistungsbezieher maßgeblichen Wohnungsmarkt.

Auch der Umfang der erhobenen Daten ist mit Ausnahme der Werte für Vierpersonenhaushalte und größerer im Vergleichsraum "öblicher Landkreis" ausreichend repräsentativ. Das ist nach der Rechtsprechung des BSG u.a. dann der Fall, wenn die Datenbasis für den betrachteten Vergleichsraum auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestands beruht (vgl. BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, B [14/7b AS 44/06](#) R, juris Rn. 16).

Der Senat hat bei seiner Durchsicht der erhobenen Datensätze festgestellt, dass in den einzelnen Gemeinden des Vergleichsraums "öblicher Landkreis" die Anzahl der erhobenen Datensätze durchaus unterschiedlich war. Dies resultiert aus den unterschiedlichen Vermietungsquoten in den Gemeinden (vgl. zuvor S. 16 f.) sowie

---

dem Bestand von Geschosswohnungsbau und nachfolgend dem Vorhandensein von Wohnungsbau- bzw. Vermietungsgesellschaften. Die Basis für die Auswertung der Bestandsmieten bildet ein Tabellenraster, das die vormals in Sachsen-Anhalt geltenden Wohnflächenengrenzen im sozialen Wohnungsbau übernimmt. Es wird in der Fassung der Neuauswertung vom 13. März 2018 durch die beiden Vergleichsräume "Lutherstadt Wittenberg" und "Älterer Landkreis" ergänzt. Für die Auswertung der Bestandsmieten sind zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis die Mietdaten auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter umgerechnet und die Mieten den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Wohnungsgrößenklassen im Tabellenraster zugeordnet worden. Diese Vorgehensweise ist methodisch nicht zu beanstanden.

Da die Daten nicht nur im unteren Wohnungsmarktsegment, sondern über alle Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard – allerdings ohne Luxuswohnungen – erhoben wurden, war eine Ableitung für das untere Wohnungsmarktsegment vorzunehmen. Es wurde hierfür nachvollziehbar, jeweils für Wohnungsgrößen und Wohnungsmarkttyp getrennt, der Median zwischen der unteren und der oberen Grenze des Konfidenzintervalls gebildet. Insoweit war allerdings durch den Senat eine Korrektur des benötigten Wohnungsmarktangebots vorzunehmen, das der Konzeptersteller ursprünglich in allen Größenklassen mit einem 40 %-Perzentil festgelegt hatte. Denn er war ausgehend von insgesamt rund 10.000 Bedarfsgemeinschaften im Sozialleistungsbezug nach dem SGB II und SGB XII, die ca. 15 % aller Haushalte des Landkreises darstellen, und der Berücksichtigung eines Anteils von 7,5 % an Haushalten mit geringem Einkommen und ohne Sozialleistungsbezug, die auf dem Mietwohnungsmarkt ebenfalls preisgünstigen Wohnraum suchen, zu einem erforderlichen Marktanteil von 25 bis 30 % gelangt. Mit einer zusätzlichen Sicherheitsreserve von 10 % ergab sich das ursprünglich angewendete 40 %-Perzentil.

Nach Auffassung des Senats ist jedoch das benötigte Marktvolumen differenziert – nach der Größe der bzw. der Anzahl der Personen in den Bedarfsgemeinschaften – zu betrachten. Aus der vom Konzeptersteller im Verfahren L vorgelegten Nachfrageanalyse (Folie 13) wird deutlich, dass die Nachfragesituation im unteren Marktsegment nach Haushaltsgrößen unterschiedlich ist. Für Ein- und Familienhaushalte wird ein Nachfrageranteil von 39 % bzw. 38 % ermittelt, während dieser bei den älteren Haushaltsgrößen zwischen 19 % und 26 % liegt. Für letztere Gruppen ist das 40 %-Perzentil zutreffend und nicht zu beanstanden. Bei der ermittelten Nachfragequote für die Ein- und Familienhaushalte fehlt hingegen der notwendige Sicherheitsaufschlag. Der Senat hält die vom Konzeptersteller vorgelegte Nachfrageanalyse für zutreffend: Nach den von ihm herangezogenen Statistiken (vgl. [https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/download/statberichte/6A115\\_j\\_2010.pdf](https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/download/statberichte/6A115_j_2010.pdf); [www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilie/HaushalteFamilien.html](http://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/HaushalteFamilie/HaushalteFamilien.html)) liegt in den Jahren 2009 bis 2011 die Armutsquote bei den Einpersonenhaushalten bei 28 % und bei den Familienhaushalten bei 38 % und damit signifikant höher als der Durchschnittswert von 19,3 %. Dieser Wert lag offensichtlich der durchgängigen

---

Berücksichtigung des 40 %-Perzents zugrunde. Die Armutsgefährdungsquote nach Zahlung von Sozialleistungen liegt bei Einpersonenhaushalten noch bei 32,3 %. Diese Nachfrager konkurrieren auf dem Mietwohnungsmarkt im unteren Segment.

Nach dem diesbezüglichen Hinweis des Senats im Schreiben vom 7. Februar 2018 hat der Konzeptersteller eine Nachberechnung des Angemessenheitswerts in beiden Vergleichsräumen für die Ein- und Fünfpersonenhaushalte unter Anwendung eines nunmehr 50 %-Perzents bei Ein- und Fünfpersonenhaushalten durchgeführt. Nach Vornahme der Neuauswertung (für zwei Vergleichsräume) sowie der vom Senat angeregten Korrekturen (Nettokaltmieten ab 2,50 EUR/m<sup>2</sup>, Wohnflächen zwischen 35 und 140 m<sup>2</sup>, 50 %-Perzentil bei "Ein- und Fünfpersonenhaushalten") ergeben sich folgende nach einem schlüssigen Konzept ermittelte Werte der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> in den jeweiligen Größenklassen und Vergleichsräumen:

Tabelle nicht darstellbar

Die Änderungen betreffen insbesondere den Vergleichsraum "Ärgerlicher Landkreis" und fallen bei den Einpersonenhaushalten am deutlichsten aus. Die vom Konzeptersteller errechneten Werte für Vier- und Fünfpersonenhaushalte im Vergleichsraum "Ärgerlicher Landkreis" sind mangels unzureichender Datengrundlage nicht verwertbar.

Zur Festlegung der BKM, die nach der Rechtsprechung des BSG in die Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises einzubeziehen ist (vgl. u.a. Urteil vom 18. November 2014, [B 4 AS 9/14 R](#), juris Rn. 33, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#), juris Rn. 31 m.w.N.), waren neben der Nettokaltmiete noch die Betriebskosten (inkl. Wasser- und Abwasserkosten) zu ermitteln. Auch hier wendete der Konzeptersteller anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze an. Die Ermittlung des Quadratmeterpreises erfolgte auf der Basis der Vorauszahlungen, die für die im Rahmen der Mietwerterhebung erfassten Wohnungen zu zahlen waren. Diese wurden gesondert nach den Größenklassen über den gesamten Landkreis mithin in beiden Vergleichsräumen erhoben. Aufgrund der Bereinigung der Datenwerte im Rahmen der Neuauswertung der Datensätze (z.B. Ausschluss der Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 35 m<sup>2</sup> und mehr als 140 m<sup>2</sup>) ergab sich eine kleinere Anzahl der verwendeten Datensätze (7.249), von denen nach Extremwertbereinigung 6.886 Datensätze ausgewertet wurden. Es wurde mit 24 % (bereinigt 22,8 %) der Betriebskostenvorauszahlungen aller im Landkreis vermieteten Wohnungen (30.242) eine hinreichend große Menge an Datensätzen verwendet.

Das Abstellen auf die durchschnittlichen Vorauszahlungen begegnet keinen Bedenken (vgl. ebenso: 5. Senat des LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 24. April 2018, [L 5 AS 408/17](#), juris). Die ermittelten Werte wurden im gesamten Landkreis erhoben. Die kalten Betriebskosten sind nicht wie die Heizkosten gesondert auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Deshalb ist es zulässig, beim Fehlen statistischer Daten zur Bestimmung der Betriebskosten gerade im unteren Wohnsegment auf die

---

Durchschnittswerte aus allen Mietverhältnissen zur Rückzugreifen (vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#), juris Rn. 34; BSG, Urteil vom 22. August 2012, [B 14 AS 13/12 R](#), juris Rn. 27).

Nach der Neuauswertung ergaben sich auch bei den kalten Betriebskosten kleinere Abweichungen gegenüber den zuvor ermittelten Werten – insbesondere aufgrund des Ausschlusses der Kleinwohnungen (35 m<sup>2</sup>). Danach ergeben sich folgende Bruttokaltmieten pro m<sup>2</sup> im Einzelnen:

Tabelle nicht darstellbar

Soweit der Konzeptersteller zunächst auch die Heiz- und Warmwasserkosten ermittelt hatte (vgl. Endbericht S. 18), sind diese im Rahmen des schlüssigen Konzepts nicht verwendet worden. Vielmehr hat der Landkreis Wittenberg in seiner Verwaltungsvorschrift vom 15. März 2011 festgelegt (Ziff. 8.3., S. 14), die Heizkosten (einschließlich der Kosten der Warmwasserbereitung, soweit kein Mehrbedarf für dezentrale Aufbereitung gewährt werde) seien – soweit sie angemessen sind – in tatsächlicher Höhe und in vollem Umfang zu übernehmen. Die Werte des jeweils geltenden bundesdeutschen Heizspiegels seien als "Nichtprüfungsgrenze" zu betrachten und erst bei einer Überschreitung Einzelfallprüfungen vorzunehmen. Dies entspricht der Rechtsprechung des BSG und ist aus Sicht des Senats nicht zu beanstanden. Ausführungen zu den in der Mietwerterhebung ermittelten durchschnittlichen Heizkosten im Kreisgebiet ergeben sich daher.

Die bis dahin in einem schlüssigen Verfahren ermittelten Bestandsmieten – abgesehen von den bereits ausgeschlossenen Wohnungen für Haushalte mit vier oder mehr Personen im Vergleichsraum "Ärgerlicher Landkreis" – sind zusätzlich bereits im Rahmen der abstrakten Prüfung des schlüssigen Konzepts daraufhin zu überprüfen, ob mit den Mietwerten auch aktuell Wohnungen auf dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt im jeweiligen Vergleichsraum angemietet werden können. Denn allein der ermittelte Mietpreis, zu dem die Nachfrager von preisgünstigem Wohnraum in den beiden Vergleichsräumen des Landkreises Wittenberg leben, besagt nichts über die allgemeine Verfügbarkeit von Wohnungen zu diesem Preis auf dem aktuellen Mietwohnungsmarkt.

Der Konzeptersteller hat Angebots- und Neuvertragsmieten zum Stichtag 1. Juli 2010 in den beiden Vergleichsräumen ermittelt, um zu überprüfen, ob die herrschenden aktuellen Verhältnisse des Wohnungsmarkts realitätsgerecht abgebildet werden (vgl. dazu: BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 45/14 R](#), juris Rn. 22). Denn selbst wenn bei den Bestandsdaten nur solche Mieten berücksichtigt wurden, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung geändert oder neu vereinbart worden sind, bietet dies allein nicht die Gewähr dafür, dass damit die aktuellen Verhältnisse/Preise auf dem Mietwohnungsmarkt abgebildet werden. Insofern ist auch für die Festlegung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch Satzungsregelung in [§ 22c Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) in der Fassung des Gesetzes zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften

---

Buches in der Neufassung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch vom 13. Mai 2011 ([BGBl. I, S. 850](#)) nunmehr ausdrücklich bestimmt, dass in die Auswertung sowohl Neuvertrags- als auch Bestandsmieten einfließen sollen. Die vom Konzeptersteller vorgenommene Ergebniskontrolle durch Auswertung der Wohnungsangebote aus den allgemein zugänglichen Quellen (Internetsuchportale und Tageszeitungen und Anzeigenblätter) im Zeitraum von März bis November 2010 (Angebotsmieten) wie auch die gesonderte Auswertung und Einbeziehung des Faktors der Neuvertragsmieten aus den erhobenen Daten ermöglichen die gebotene Ergebniskontrolle.

Im Erhebungszeitraum von neun Monaten konnten nur insgesamt 377 Angebote für den gesamten Landkreis Wittenberg ermittelt werden, von denen nach Extremwertkappung 353 ausgewertet wurden. Davon bezogen sich 217 Mietangebote auf den Vergleichsraum Lutherstadt Wittenberg und nur 136 Werte auf den Vergleichsraum "Ärgerlicher Landkreis". Diese Mietwerte wurden ursprünglich unter Anwendung eines iterativen Annäherungsverfahrens im 40 %-Perzentil für alle Wohnungsmarkttypen und Größenklassen festgelegt und danach berechnet, welcher Anteil (%satz) der auf dem Mietwohnungsmarkt angebotenen Wohnungen zu dem zuvor ermittelten Angemessenheitswert der Bestandsmieten anmietbar war. Dabei hat der Konzeptersteller bereits im Endbericht (auf S. 21) darauf hingewiesen, dass aufgrund der zu geringen Fallzahlen nicht für alle Wohnungsmarkttypen und Größenklassen ein Wert habe ausgewiesen werden können. In diesen Fällen müsse, um eine Versorgung der Leistungsbezieher mit angemessenem Wohnraum zu erreichen, über die Angemessenheit in einer Einzelfallprüfung entschieden werden. Diese Auffassung hat der Konzeptersteller in seiner Auskunft vom 4. Juni 2013 an den Landkreis Wittenberg zu Fragen des LSG wiederholt (S. 5) und ergänzt, er gehe davon aus, dass seiner Auffassung nach ein anmietbarer Anteil bei den Angebotsmieten zwischen zehn und 20 % für die Festlegung der abstrakten Angemessenheitsgrenze ausreichend sei.

Bereits in der ursprünglichen Auswertung (mit dem 40 %-Perzentil) gab es danach für den Mietwohnungsmarkt des Vergleichsraums Lutherstadt Wittenberg keine Probleme: In allen Größenklassen konnten 19 bis 57 % der Wohnungen auf dem aktuellen Wohnungsmarkt zu den ermittelten Bestandsmieten – bezogen auf die Nettokaltmiete – angemietet werden. In realen Zahlen handelte es sich um mindestens sieben bis zu 14 der im jeweiligen Größensegment angebotenen Wohnungen. Dieses Ergebnis ist aus Sicht des Senats nicht zu beanstanden.

Für den jetzigen Vergleichsraum "Ärgerlicher Landkreis" trifft diese Bewertung nicht zu: Im Wohnungsmarkttyp II waren nur im Größensegment der Einpersonenhaushalte überhaupt angebotene Wohnungen zum ermittelten Bestandsmietwert anmietbar. 9 % der ermittelten 11 Wohnungsangebote bedeuten real, dass nur eine Wohnung zum vorgegebenen Preis hätte angemietet werden können. Dies erachtet der Senat als unzureichend. Insoweit bot der ermittelte Bestandsmietwert faktisch keine Möglichkeit, aktuell eine Wohnung auf dem Markt zu diesem Preis anzumieten. Für die Ärgerlichen Größensegmenten des Wohnungsmarkttyps II konnten jeweils nur weniger als zehn Mietangebote ermittelt

---

werden, so dass mangels hinreichender Fallzahlen vom Konzeptersteller kein Wert der Angebotsmieten ausgewiesen konnte. Im Wohnungsmarkttyp III waren je nach Größtenklasse neun bis 56 % der angebotenen Wohnungen anmietbar. Real waren dies jedoch nur drei (= 14 %) von 21 angebotenen Wohnungen für Ein- und Dreipersonenhaushalte sowie eine (= 9 %) der angebotenen 11 Wohnungen für Vierpersonenhaushalte, die zum ermittelten Bestandsmietwert anmietbar waren, was der Senat als nicht ausreichend erachtet. Lediglich für Zwei- und Fünfpersonenhaushalte lag ein ausreichendes Angebot mit sechs bzw. 18 Unterkategorien vor.

Dies bedeutet, dass bereits nach den Vorgaben des Konzepterstellers die aktuelle Verfügbarkeit von Wohnraum im übrigen Landkreis vor einer beabsichtigten Kostensenkung im Wege einer Einzelfallprüfung zu ermitteln war. Dessen ungeachtet hat der Landkreis Wittenberg die bereits nach dem Endbericht zur Mietwerterhebung bestehende Notwendigkeit einer Einzelfallprüfung nicht in seine Verwaltungsvorschrift übernommen, sondern die errechneten Bruttokaltmieten der einzelnen Größensegmente und Wohnungsmarkttypen zum Teil leicht gerundet als Richtwerte festgelegt, ohne auf die möglicherweise mangelnde Verfügbarkeit von Wohnraum auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zum festgeschriebenen Bestandsmietwert hinzuweisen oder dem Leistungsträger ein Verfahren bei Überschreitung der Richtwerte wegen eines unzureichenden Angebots auf dem Markt vorzugeben. Einzelfallprüfungen hat er in der Richtlinie nur für Sonderbedarfe im Hinblick auf die angemessenen Wohnungsgrößen normiert. Insoweit bildet die Verwaltungsvorschrift das Ergebnis der Mietwerterhebung nicht ab und verkürzt tendenziell zu Lasten der Leistungsberechtigten den notwendigen Prüfungsumfang (konkrete Verfügbarkeit von Wohnraum auf dem Mietwohnungsmarkt zum Angemessenheitswert). Mangels Einbeziehung der Notwendigkeit von Einzelfallprüfungen sind die entsprechenden Regelungen der Verwaltungsvorschrift zu den Angemessenheitswerten im Vergleichsraum "übriger Landkreis" daher rechtswidrig.

Nach der Neuauswertung vom 13. März 2018 zu den beiden Vergleichsräumen und geänderten Perzentilgrenzen ergeben sich nur geringfügige Änderungen (vgl. Auskunft und Schaubilder des Konzepterstellers vom 23. Mai 2018 an den Senat): Für den Vergleichsraum Lutherstadt Wittenberg konnte weiterhin für alle Größtenklassen eine Anzahl von Mietangeboten ermittelt werden, die zum Bestandsmietwert anmietbar waren. Dabei handelt es sich jeweils um 11 bis 14 Wohnungen, mithin ein nach Ansicht des Senats ausreichendes Mietangebot. Der Umstand, dass die für Fünfpersonenhaushalte ermittelten 21 % real nur drei zum Bestandsmietwert anmietbare Wohnungen bedeutet, ist nicht bedenklich, weil diese Wohnungsgröße nicht stark nachgefragt ist (vgl. Nachfrageanalyse des Konzepterstellers, nach der es nur 230 Bedarfsgemeinschaften dieser Größe im gesamten Landkreis Wittenberg gibt).

Für den Vergleichsraum "übriger Landkreis" konnte nunmehr aufgrund der Zusammenlegung der Wohnungsmarkttypen II und III auf jeweils mindestens zehn Mietangebote bei den Wohnungsangeboten für Ein- und

---

Zweipersonenhaushalte zur<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ckgegriffen werden, was eine Auswertung erm<sup>1</sup>/<sub>4</sub>glichkeite. Es ergab sich ein ebenfalls ausreichendes Angebot an zum Bestandsmietwert anmietbarem Wohnraum; 29 % von 21 Wohnungsangeboten sind sechs und 22 % von 32 Angeboten sind sieben verf<sup>1</sup>/<sub>4</sub>gbare Wohnungen. Indes waren im Gr<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ensegment der Dreipersonenhaushalte (26 Mietangebote) nur 8 %, d.h. real nur zwei Wohnungen, zum Bestandsmietwert erh<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ltlich. Damit ist f<sup>1</sup>/<sub>4</sub>r dieses Gr<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ensegment weiterhin nicht hinreichend sicher gestellt, dass zum Bestandsmietwert angemessener Wohnraum f<sup>1</sup>/<sub>4</sub>r Dreipersonenhaushalte auf dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt verf<sup>1</sup>/<sub>4</sub>gbar ist. Dies erachtet der Senat angesichts der Werte der Nachfrageanalyse des Konzepterstellers (1.020 Bedarfsgemeinschaften) als unzureichend. Mit Aufwendungen in H<sup>1</sup>/<sub>4</sub>he des Bestandsmietwerts bestehen f<sup>1</sup>/<sub>4</sub>r Leistungsbezieher nur geringe Aussichten, auf dem Mietwohnungsmarkt eine Wohnung zu finden. Daher muss bei Dreipersonenhaushalten im Vergleichsraum "Ä<sup>1</sup>/<sub>4</sub>briger Landkreis" Ä<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ber die Angemessenheit der BKM im Rahmen einer Einzelfallpr<sup>1</sup>/<sub>4</sub>fung entschieden werden, die nach Auffassung des Senats durch den Beklagten durch eine aktuelle Ermittlung der Situation am Mietwohnungsmarkt zu erfolgen hat, bevor Kostensenkungen auf den vermeintlichen Angemessenheitswert erfolgen oder Zustimmungen zu begehrten Umz<sup>1</sup>/<sub>4</sub>gen abgelehnt werden k<sup>1</sup>/<sub>4</sub>nnen. Gegen diese Auffassung des Senats spricht nicht, dass der Konzeptersteller in diesem Gr<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ensegment eine Neuvertragsmiete von (nur) 3,77 EUR/m<sup>2</sup> ermittelt hat, die (sogar) unter dem Bestandsmietwert von 3,87 EUR/m<sup>2</sup> netto kalt liegt. Denn es ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht, welche Anzahl von Neuvertragsmieten zu diesem Wert gef<sup>1</sup>/<sub>4</sub>hrt hat. Es k<sup>1</sup>/<sub>4</sub>nnnte sich um einen Einzelfall handeln, der keine hinreichende Aussagekraft f<sup>1</sup>/<sub>4</sub>r die aktuellen tats<sup>1</sup>/<sub>4</sub>chlichen Verh<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ltnisse auf dem Mietwohnungsmarkt der Dreipersonenhaushalte hat. Auf die Angebotsmieten f<sup>1</sup>/<sub>4</sub>r Vierpersonenhaushalte und gr<sup>1</sup>/<sub>4</sub>er kommt es nicht an, da insoweit bereits die Bestandsmieten nicht schl<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ssig ermittelt worden sind.

Bei der Erstellung eines schl<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ssigen Konzepts ist es nicht erforderlich, dass dieses nach Fertigstellung f<sup>1</sup>/<sub>4</sub>rmlich bekannt gegeben wird. Bei der Verwaltungsvorschrift des Landkreises Wittenberg vom 15. M<sup>1</sup>/<sub>4</sub>rz 2011 handelt es sich um eine blo<sup>1</sup>/<sub>4</sub>e Verwaltungsvorschrift mit Innenrechtsqualit<sup>1</sup>/<sub>4</sub>t im Hinblick auf die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der angemessenen Unterkunfts-kosten. Sie entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung f<sup>1</sup>/<sub>4</sub>r die Betroffenen (vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#), juris Rn. 26), denn sie legt nicht allgemeinverbindlich den endg<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ltigen Anspruch des Leistungsberechtigten auf Leistungen f<sup>1</sup>/<sub>4</sub>r Unterkunft fest. Vielmehr ist zun<sup>1</sup>/<sub>4</sub>chst dessen tats<sup>1</sup>/<sub>4</sub>chliche Miete ma<sup>1</sup>/<sub>4</sub>geblich und es ist unabh<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ngig von den abstrakt angemessenen Kosten in jedem Einzelfall auch die konkrete Angemessenheit zu pr<sup>1</sup>/<sub>4</sub>fen, woraus sich ein abweichender Leistungsanspruch ergeben kann (so auch Bayerisches LSG, Urteil vom 28. M<sup>1</sup>/<sub>4</sub>rz 2018, [L 11 AS 620/16](#), juris Rn. 28; vgl. auch LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 31. Januar 2017, [L 6 AS 198/15](#), juris Rn. 139).

Nach alledem ergeben sich f<sup>1</sup>/<sub>4</sub>r die Vergleichsr<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ume des Landkreises Wittenberg folgende, auf einem schl<sup>1</sup>/<sub>4</sub>ssigen Konzept des kommunalen Tr<sup>1</sup>/<sub>4</sub>gers beruhende Angemessenheitswerte der BKM:

---

Tabelle nicht darstellbar

Im Fall des Klägers ergibt sich danach eine angemessene BKM von 279,50 EUR für einen Einpersonenhaushalt in der Lutherstadt Wittenberg. Dieser Betrag liegt um 6,00 EUR höher als der vom Beklagten als angemessenen erachtete Wert.

Soweit die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den angemessenen Umfang übersteigen, sind sie gleichwohl als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf sonstige Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens sechs Monate ([§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#)).

Der Beklagte hatte den Kläger mit der Anlage zum Bescheid vom 26. Mai 2011 ordnungsgemäß auf die Unangemessenheit seiner BKM hingewiesen und zur Kostensenkung aufgefordert. Die KSA ist inhaltlich nicht zu beanstanden. Notwendig ist nur die Benennung des aus Sicht des Beklagten für angemessen gehaltenen Höchstmietpreises (BSG, Urteil vom 1. Juni 2010, [B 4 AS 78/09 R](#), juris Rn. 15). Es ist also nicht entscheidend, ob der genannte Höchstpreis nach einem schlüssigen Konzept ermittelt wurde. Die Darlegungslast für eine fehlende Möglichkeit und/oder die Unzumutbarkeit der geforderten Kostensenkung liegt zunächst beim Leistungsberechtigten. Nur bei schlüssiger Darlegung vergeblicher Suchaktivitäten liegt die Beweislast für eine zumutbare Kostensenkung bei der Behörde. Es müssen daher stets Einwände zur Unmöglichkeit eines Wohnungswechsels vorgebracht werden (BSG, Urteil vom 19. März 2008, [B 4 AS 43/06 R](#), juris Rn. 15; BSG, Urteil vom 13. April 2011, [B 14 AS 32/09 R](#), juris Rn. 13). Für den hier streitigen Bewilligungszeitraum von Dezember 2011 bis Mai 2012 war auch die Frist von sechs Monaten abgelaufen, ohne dass der Kläger durchgreifende Gründe für eine Unzumutbarkeit der Kostensenkung oder eine Unmöglichkeit eines Umzugs geltend gemacht hätte (konkrete Angemessenheit). Ein Fall einer vorübergehenden oder dauerhaften subjektiven Unzumutbarkeit eines Umzugs oder einer Kostensenkung liegt nicht vor. Dies würde zwar nicht zur Angemessenheit der tatsächlichen Mietkosten führen, könnte jedoch eine Verlängerung der Frist für eine Kostensenkung erforderlich machen. (BSG, Urteil vom 22. August 2012, [B 14 AS 13/12 R](#), juris RN 30).

Eine Notwendigkeit zur Verlängerung der Frist für eine Kostensenkung ergibt sich vorliegend auch nicht aus der Unterbrechung des Leistungsbezugs in den Monaten August bis November 2011. Insoweit kann dahinstehen, ob die Rechtsprechung des BSG zum Zusicherungserfordernis (vgl. Urteil vom 9. April 2014, [B 14 AS 23/13 R](#), juris Rn. 18 ff. [23]) auf den vorliegenden Fall der Kostensenkungsobliegenheit zu übertragen ist. Denn es liegt keine "echte" Unterbrechung des Leistungsbezugs für einen Zeitraum von mindestens einem Kalendermonat im Sinne der Rechtsprechung des BSG (vgl. BSG, Urteil vom 9. April 2014, [B 14 AS 23/13 R](#) juris; BSG, Urteil vom 17. Dezember 2009, [B 4 AS 19/09 R](#), juris) vor. Zwar hat der Kläger im Zeitraum von August bis November 2011 keine SGB II-Leistungen bezogen, weil er nach Ende des Bewilligungsabschnitts keinen SGB II-Leistungsantrag beim Beklagten gestellt hat. Während dieses Zeitraums, der in die vom Beklagten eingeräumte Sechsmonatsfrist zur Senkung der KdUH

---

fiel, war der KlÄxger zwar erwerbstÄxtig, konnte jedoch mit dem erzielten Einkommen seinen grundsicherungsrechtlichen Bedarf nicht vollstÄxndig decken, sodass es an der Äxberwindung der HilfebedÄxftigkeit fÄxr mindestens einen Kalendermonat fehlt. Denn bei BerÄxcksichtigung der tatsÄxchlichen KdUH stand dem Gesamtbedarf von 817,00 EUR ein bereinigtes, anrechenbares Erwerbseinkommen von 558,28 EUR gegenÄxber. Danach verblieb ein monatlicher Leistungsanspruch von 258,72 EUR.

Da der KlÄxger die HilfebedÄxftigkeit nicht (vollstÄxndig) Äxberwunden hatte, bedurfte es bei Wiedereintritt in den Leistungsbezug im Dezember 2011 weder einer erneuten KSA noch der EinrÄxumung einer weiteren Frist Senkung der Aufwendungen. Wegen des Ablaufs der Sechsmonatsfrist zur Kostensenkung war der Beklagte berechtigt, ab Dezember 2011 nur noch die angemessenen KdUH zu berÄxcksichtigen.

Zu der BKM von 279,50 EUR kommen noch die Heizkosten in der geschuldeten HÄxhe von 60,00 EUR. Wie das SG im angegriffenen Urteil zutreffend ausgefÄxhrt hat, waren diese angemessen und bereits vom Beklagten bei der LeistungsgewÄxhrung in vollstÄxndiger HÄxhe Äxbernommen worden.

FÄxr Dezember 2011 errechnet sich aus dem Regelbedarf von 364,00 EUR, dem Mehrbedarf fÄxr die dezentrale Warmwasserbereitung von 8,00 EUR und den KdUH von 339,50 EUR, und ein Gesamtbedarf in 711,50 EUR, auf den das im Dezember 2011 zugeflossene Erwerbseinkommen von netto 223,85 EUR in bereinigter HÄxhe von 86,56 EUR anzurechnen war. Daraus ergibt sich ein Leistungsanspruch von 624,94 EUR, auf den die vom Beklagten bereits gewÄxhrten Leistungen von 618,94 EUR anzurechnen sind. Es verbleibt ein Restleistungsanspruch (in HÄxhe der ermittelten BKM-Differenz) von 6,00 EUR.

FÄxr die Monate Januar bis April 2012 ergibt sich ein Gesamtbedarf von 722,10 EUR, der sich zusammensetzt aus dem Regelbedarf von 374,00 EUR, dem Mehrbedarf fÄxr die Warmwasserbereitung von 8,60 EUR sowie der KdUH in HÄxhe von 339,50 EUR. Da der KlÄxger in diesen Monaten kein Einkommen erzielt hat, besteht in dieser HÄxhe ein Leistungsanspruch. Zieht man davon die bereits bewilligten Leistungen von 716,10 EUR ab, verbleibt ein Restleistungsanspruch von 6,00 EUR. Da das fÄxr den Zeitraum von Januar bis April 2012 bewilligte Arbeitslosengeld I nicht an den KlÄxger, sondern an den Beklagten auf sein Erstattungsbegehren ausgekehrt worden ist, ist es bei der Berechnung nicht zu berÄxcksichtigen.

FÄxr Mai 2012 ist auf den unverÄxnderten Gesamtbedarf von 722,10 EUR das in diesem Monat dem KlÄxger zugeflossene Arbeitslosengeld I (bis zum 27. Mai 2012) von 130,68 EUR, bereinigt um die Versicherungspauschale von 30,00 EUR, anzurechnen. Danach ergibt sich ein Leistungsanspruch von 621,42 EUR, der um 6,00 EUR Äxber den vom Beklagten zuletzt mit Äxnderungsbescheid vom 7. Juni 2012 bewilligten Leistungen von 615,42 EUR liegt. Dadurch reduziert sich die mit dem Aufhebungs- und Erstattungsbescheid vom selben Tag verlangte RÄxckzahlung fÄxr diesen Monat um 6,00 EUR auf 94,68 EUR.

---

Dementsprechend waren der Aufhebungs- und Erstattungsbescheid teilweise aufzuheben und die Bewilligungsbescheide zu ändern. Die weitergehende Klage des Klägers war abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf [Â§ 193 SGG](#).

Gründe, die Revision gemäß [Â§ 160 Abs. 2 SGG](#) zuzulassen, liegen nicht vor. Der Senat ist den Grundsätzen zum schlüssigen Konzept gefolgt, die das BSG in seiner Rechtsprechung zu den KdUH und zum Vergleichsraum entwickelt hat.

Erstellt am: 28.07.2020

Zuletzt verändert am: 23.12.2024