
S 14 AS 4155/13

Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Land	Sachsen-Anhalt
Sozialgericht	Landessozialgericht Sachsen-Anhalt
Sachgebiet	Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung	5
Kategorie	Urteil
Bemerkung	-
Rechtskraft	-
Deskriptoren	-
Leitsätze	-
Normenkette	-

1. Instanz

Aktenzeichen	S 14 AS 4155/13
Datum	09.06.2016

2. Instanz

Aktenzeichen	L 5 AS 376/16
Datum	07.03.2018

3. Instanz

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

Die Urteile des Sozialgerichts Magdeburg vom 6. Juni 2016 werden abgeändert und klarstellend neu gefasst. Der Änderungsbescheid vom 28. August 2012 in der Fassung der Änderungsbescheide in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 4. April 2013 wird aufgehoben. Der Beklagte wird verurteilt, unter Abänderung der Bescheide für den Zeitraum von Januar 2011 bis Februar 2012 als Kosten der Unterkunft und Heizung für Januar, Februar, April, Mai, Juli, August, Oktober und November 2011, Januar und Februar 2012 jeweils 142,92 EUR/Monat sowie für März, Juni, September und Dezember 2011 jeweils 153,78 EUR/Monat unter Anrechnung bereits bewilligter Leistungen zu gewähren. Der Beklagte wird verurteilt, unter Abänderung der Bescheide für den Zeitraum von März 2012 bis November 2013 als Kosten der Unterkunft und Heizung den Klägern jeweils 131,85 EUR/Monat für März, September und Dezember 2012 sowie September 2013 sowie jeweils 120,99 EUR/Monat für Oktober und November 2013 unter Anrechnung bereits bewilligter Leistungen zu gewähren. Im übrigen werden die Berufungen des Beklagten zurückgewiesen und die Klagen abgewiesen. Die den Klägern entstandenen notwendigen außergerichtlichen Kosten beider Rechtszweige hat der Beklagte zu 40% zu erstatten. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

Der Beklagte wendet sich mit seinen Berufungen gegen die Verurteilung durch das Sozialgericht Magdeburg, den Klägern für die Monate Januar 2011 bis Mai 2012, August und September 2012 sowie Dezember 2012 bis November 2013 höhere Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) im Rahmen der Bewilligung von Grundsicherungsleistungen für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) zu gewähren und Erstattungsforderungen entsprechend zu reduzieren.

Die 1976 geborene Klägerin bildet mit ihrem Ehemann, dem 1971 geborenen Kläger zu 2) und den 2002 und 2005 geborenen Kindern (Kläger zu 3) und 4)) eine Bedarfsgemeinschaft. Sie beziehen seit 2005 Leistungen nach dem SGB II.

Zum 1. Juni 2008 zogen die Kläger ohne vorherige Zusicherung des Beklagten von E. in eine 87,95 qm große Wohnung in einem ca. 600 qm großen Wohnhaus in A. Es waren nach eigenen Angaben und nach der Vermieterbescheinigung aus dem Jahr 2008 monatlich eine Grundmiete in Höhe von 395,78 EUR, 88,40 EUR Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten und 87,50 EUR für die Heizkosten zu zahlen. Eine Vermieterbescheinigung vom 10. Mai 2012 wies monatlich eine Grundmiete in Höhe von 395,78 EUR sowie Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizkosten in Höhe von je 87,95 EUR aus. Ab 1. März 2013 waren monatliche Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten in Höhe von 83,95 EUR und für die Heizkosten in Höhe von 85,95 EUR zu zahlen (Vermieterbescheinigung vom 4. September 2014). Die Kläger leisteten an den Vermieter jedoch weiterhin Mietzahlungen in unveränderter Höhe von 571,68 EUR. Hinzu kamen Abfallgebühren in Höhe von 173,76 EUR/Jahr, die in den Monaten März, Juni, September und Dezember eines jeden Jahresällig wurden. Die Wohnung wurde durch eine Gaszentralheizung erwärmt, mit der auch das Warmwasser bereitet wurde.

Die Kläger hatten aus der Betriebskostenabrechnung vom 15. Juli 2011 für das Jahr 2010 einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 4,74 EUR zu zahlen. Aus der Betriebskostenabrechnung vom 26. April 2012 für das Jahr 2011 ergab sich ein Guthaben für die Kläger in Höhe von 21,19 EUR, aus der Betriebskostenabrechnung vom 15. Februar 2013 für das Jahr 2012 ein Guthaben in Höhe von 67 EUR. Letzteres floss den Klägern im Mai 2013 zu.

Der Rechtsvorgänger des Beklagten, die ARGE SGB II A., gewährte den Klägern mit Bescheid vom 27. Mai 2008 Leistungen ab 1. Juni 2008. Sie wies die Kläger darauf hin, dass die KdUH unangemessen hoch seien. Die Gesamt-KdUH dürften 492 EUR nicht überschreiten. Die Kläger seien ohne vorherige Zustimmung des kommunalen Trägers umgezogen, daher seien nur diese Kosten zu übernehmen. Der Kläger zu 2) ging ab Juli 2008 einer geringfügigen Beschäftigung als Hausmeister nach, aus der er monatlich 50 EUR erzielte. Die Klägerin ging vom 15. September 2010 bis 30. Oktober 2013 einer geringfügigen Beschäftigung nach, aus der sie einen monatlichen Verdienst in unterschiedlicher Höhe erzielte. Das Einkommen rechnete der Beklagte jeweils auf die Regelleistungen an. Für die Kläger zu 3) und 4) erhielt die Klägerin Kindergeld.

Die Klnger verfügten über drei Altersvorsorgeversicherungen. Diese hatten zum 31. Dezember 2012 bzw. 21. Mai 2012 Rückkaufswerte von 932,58 EUR, 500,01 EUR und 260,13 EUR.

Mit Bescheid vom 4. Oktober 2010 für den Zeitraum von Dezember 2010 bis Mai 2011 wies der Beklagte die Klnger erneut darauf hin, dass die KdUH nach seiner Handlungsanweisung vom 1. Juni 2010 unangemessen hoch seien. Angemessen seien eine monatliche Bruttokaltmiete (incl. der Abfallgebühren) in Höhe von 408 EUR sowie Heizkosten in Höhe von 84 EUR. Die übersteigenden Kosten würden bis zum 31. März 2011 übernommen. Die Klnger wurden zur Kostensenkung, ggf. durch einen Umzug aufgefordert. Der Beklagte gewährte den Klngern zunächst vom 1. Dezember 2010 bis 31. März 2011 monatliche KdUH in Höhe von 492 EUR und vom 1. April bis 31. Mai 2012 KdUH in Höhe von 495,45 EUR. Mit Änderungsbescheiden vom 25. März, 18. und 26. April, 26. Mai und 10. Juni 2011 passte der Beklagte die Leistungsbewilligung an das wechselnde Einkommen der Klngerin an.

Für den Bewilligungsabschnitt von Juni bis November 2011 berücksichtigte der Beklagte mit Bescheid vom 26. Mai 2011 eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 320 EUR, eine Vorauszahlung für kalte Betriebskosten in Höhe von 88 EUR und für die Heizkosten in Höhe von 84 EUR. Im weiteren Verlauf erließ der Beklagte die Änderungsbescheide vom 25. Juni, 25. Juli, 4. und 18. August, 15. September, 15. November, 24. November 2011 und vom 7. Februar 2012, mit denen eine Anpassung an das Einkommen der Klngerin erfolgte. Die Bewilligung der KdUH blieb unverändert.

Für den Bewilligungsabschnitt von Dezember 2011 bis Mai 2012 berücksichtigte der Beklagte mit Bescheid vom 19. November 2011 eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 320 EUR, eine Vorauszahlung in Höhe von 88 EUR für die kalten Betriebskosten und für die Heizkosten in Höhe von 84 EUR. Mit Änderungsbescheiden vom 27. Dezember 2011, 7. Februar, 23. März und 19. April 2012 (Zeitraum vom 1. März bis 31. Mai 2012) erfolgten eine Erhöhung der Regelleistung und Berücksichtigung des wechselnden Einkommens. Die Höhe der bewilligten KdUH blieb wiederum unverändert.

Gegen den Änderungsbescheid vom 19. April 2012 erhoben die Klnger Widerspruch. Die KdUH seien nicht in der tatsächlichen Höhe berücksichtigt worden. Mit Widerspruchsbescheid vom 27. August 2012 erhöhte der Beklagte die monatlichen Heizkosten für März bis Mai 2012 auf 87,95 EUR. Im übrigen wies er den Widerspruch als unbegründet zurück. Dagegen haben die Klnger am 20. September 2012 Klage vor dem Sozialgericht Magdeburg erhoben (S 14 AS 3140/12, S 14 AS 1241/16 WA). Für März bis Mai 2012 hat der Beklagte, zuletzt mit Änderungsbescheid vom 14. Februar 2013, die monatlichen KdUH auf insgesamt 495,95 EUR angepasst.

Bereits am 20. Juli 2012 hatten die Klnger einen Überprüfungsantrag hinsichtlich des Zeitraums von Januar 2011 bis Februar 2012 gestellt. Mit Zugunstenbescheid vom 28. und Änderungsbescheiden vom 30. August 2012

gewährte der Beklagte für die Zeit von Januar bis April 2011 monatlich eine Kaltmiete von 328,61 EUR, Vorauszahlungen für die Betriebskosten in Höhe von 96,92 EUR und für die Heizkosten in Höhe von 87,50 EUR sowie ab Mai 2011 monatlich eine Kaltmiete von 320 EUR, Vorauszahlungen für die Betriebskosten in Höhe von 88 EUR und für die Heizkosten in Höhe von 87,50 EUR.

Dagegen legten die Kläger Widerspruch ein. Mit Änderungsbescheiden vom 4. April 2013 berücksichtigte der Beklagte für die Zeit von Mai 2011 bis Dezember 2011 monatlich eine Grundmiete von 320 EUR, Vorauszahlungen für die Betriebskosten in Höhe von 90,48 EUR (incl. Abfallgebühren) und für die Heizkosten in Höhe von 87,50 EUR. Für Januar und Februar 2012 bewilligte der Beklagte monatliche KdUH in Höhe von 509,98 EUR. Mit Widerspruchsbescheid vom 4. April 2013 wies der Beklagte den Widerspruch im übrigen zurück.

Dagegen haben die Kläger am 12. April 2013 Klage erhoben und die Übernahme der tatsächlichen KdUH begehrt. Die Klageverfahren S 14 AS 1241/16 WA und S 14 AS 1113/13 sind durch Beschluss des Sozialgerichts vom 7. Juni 2016 zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden worden.

Für den Bewilligungsabschnitt von Juni bis November 2012 bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 29. Mai 2012 Leistungen nach dem SGB II. Mit Änderungsbescheiden vom 7. und 21. Juni, 13. Juli und 25. August 2012 berücksichtigte er für Juni und Juli 2012 das von der Klägerin erzielte Einkommen. Mit Änderungsbescheid vom 11. Oktober 2012 passte der Beklagte die Leistungen für August und September 2012 an. Hiergegen erhoben die Kläger Widerspruch und beehrten die vollständigen KdUH. Nach Erlass des Änderungsbescheides vom 14. Februar 2013 wies der Beklagte den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 13. August 2013 als unbegründet zurück. Er berücksichtigte zuletzt eine monatliche Kaltmiete von 320,05 EUR, Vorauszahlungen für die Betriebskosten in Höhe von 102,43 EUR (inkl. Abfallgebühren in Höhe von 14,48 EUR) und für Heizkosten in Höhe von 87,95 EUR, insgesamt 510,43 EUR.

Dagegen haben die Kläger am 10. September 2013 (S 14 AS 2813/13) Klage erhoben und die Übernahme der tatsächlichen KdUH begehrt.

Für den Bewilligungsabschnitt von Dezember 2012 bis Mai 2013 bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 26. November 2012 wegen des wechselnden Einkommens der Klägerin zunächst vorläufig Leistungen nach dem SGB II. Er gewährte monatliche KdUH in Höhe von insgesamt 483,95 EUR (Grundmiete: 320 EUR, Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten: 76 EUR, Vorauszahlung für Heizkosten: 87,95 EUR). Der Beklagte legte die Werte der zum 1. Januar 2013 in Kraft getretenen und im Internet veröffentlichten Unterkunftsrichtlinie zugrunde. Diese basieren auf einem "Schlüssigen Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft im Salzlandkreis" der Firma A. & K. von August 2012.

Mit Änderungsbescheiden vom 15. und 21. Dezember 2012 gewährte er für den gleichen Zeitraum wiederum vorläufig Leistungen in gleicher Höhe. Mit

Änderungsbescheid vom 17. Januar 2013 bewilligte der Beklagte den Klägern endgültig Leistungen unter Berücksichtigung des tatsächlichen Einkommens der Klägerin. Die Leistungen für die KdUH blieben unverändert. Mit Änderungsbescheid vom 14. Februar 2013 bewilligte er unter Berücksichtigung des Einkommens der Klägerin im Januar 2013 endgültig Leistungen für die Monate Dezember 2012 bis Mai 2013. Die Leistungen für die KdUH erhöhte er wegen der Abfallgebühren im Dezember 2012 um 14,48 EUR und im März 2013 um 43,44 EUR. Mit Änderungsbescheiden vom 23. Februar und 23. März 2013 gewährte der Beklagte den Klägern für die Monate März bis Mai 2013 Leistungen nach dem SGB II (vorläufig) in unveränderter Höhe. Mit Änderungsbescheiden vom 18. April, 25. Juli 2013 und 14. Februar 2014 bewilligte der Beklagte den Klägern endgültig Leistungen für die Monate Februar bis Mai 2013 unter Berücksichtigung des tatsächlichen Einkommens der Klägerin.

Den Widerspruch der Kläger gegen den Bescheid vom 26. November 2012, mit dem sie die unvollständige Übernahme der KdUH beanstandeten, wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 14. August 2013 zurück.

Dagegen haben die Kläger am 10. September 2013 Klage erhoben und die Übernahme der tatsächlichen KdUH begehrt (§ 11).

Mit Änderungsbescheid und Aufhebungs- und Erstattungsbescheid vom 19. Februar 2014 passte der Beklagte nach Anhörung der Kläger die Bewilligungsentscheidung hinsichtlich der Höhe der Regelleistungen für Mai 2013 auf 1.042,57 EUR an und forderte die Erstattung eines Betrages von 33,38 EUR. Die bisher bewilligten KdUH blieben unverändert.

Für den Bewilligungsabschnitt von Juni bis November 2013 bewilligte der Beklagte zunächst mit Bescheid vom 25. Mai 2013 vorläufig Leistungen. Für die KdUH berücksichtigte er für Juni und September 2013 monatlich KdUH in Höhe von 527,39 EUR (Grundmiete: 320 EUR, Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten 76 EUR, für Heizkosten in Höhe von 87,95 EUR sowie Abfallgebühren in Höhe von 43,44 EUR). Für Juli, August und November 2013 berücksichtigte er monatliche KdUH in Höhe von 483,95 EUR (Grundmiete: 320 EUR, Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten: 76 EUR sowie für Heizkosten in Höhe von 87,95 EUR).

Mit Änderungsbescheid vom 22. Juni 2013 bewilligte der Beklagte wiederum vorläufig Leistungen für die Monate Juli bis November 2013 in der bereits festgestellten Höhe. Mit Änderungsbescheid vom 27. Juli 2013 bewilligte er den Klägern endgültig Leistungen für die Monate Juni bis November 2013 unter Anrechnung des Einkommens der Klägerin für Juni 2013. Die Höhe der KdUH und der Regelleistungen blieb für Juli bis November 2013 unverändert. Mit Änderungsbescheid vom 24. August 2013 gewährte der Beklagte unter Anrechnung des tatsächlichen Einkommens den Klägern vorläufige Leistungen für September 2013. Den Gesamtleistungsbetrag für September bis November 2013 reduzierte er um jeweils 2 EUR bei den Heizkosten. Mit Änderungsbescheid vom 21. September 2013 bewilligte der Beklagte unter Aufhebung der

vorangegangenen Bescheide vorläufige Leistungen für Oktober und November 2013 unter Anrechnung des der Klägerin im Oktober 2013 zugeflossenen Einkommens. Mit Änderungsbescheid vom 14. Januar 2014 bewilligte der Beklagte den Klägern vorläufig Leistungen unter Anrechnung des Einkommens der Klägerin für November 2013. Die KdUH blieben unverändert.

Mit Widerspruchsbescheid vom 10. Dezember 2013 wies der Beklagte den Widerspruch der Kläger gegen den Bescheid vom 25. Mai 2013 in der Gestalt der Änderungsbescheide vom 27. Juli und 21. September 2013 wegen der KdUH zurück.

Dagegen haben die Kläger am 30. Dezember 2013 Klage erhoben und die Übernahme der tatsächlichen KdUH begehrt (§ 80 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 SGG).

Nach Anhörung der Kläger passte der Beklagte mit Aufhebungs- und Erstattungsbescheid vom 19. Februar 2014 die Bewilligungsentscheidungen für Juli bis November 2013 an das wechselnde Einkommen an und forderte die Erstattung eines Betrages von 213,15 EUR für die Zeit von Juli bis Oktober 2013. Die Bewilligung der KdUH blieb unberührt.

Das Sozialgericht hat den Beklagten mit Urteilen vom 9. Juni 2016 unter Abänderung der entgegenstehenden Bescheide verurteilt, den Klägern Leistungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen KdUH in den Monaten Januar 2011 bis Mai 2012, August und September 2012 sowie Dezember 2012 bis November 2013 zu bewilligen. Im Wesentlichen hat es zur Begründung ausgeführt: Das vom Beklagten vorgelegte Konzept sei wegen der Vergleichsräume unschlüssig. Die Datenerhebung sei nicht ausschließlich in dem genau eingegrenzten und über den gesamten Vergleichsraum erfolgt. Der Beklagte habe die teilweise räumlich getrennt liegenden Wohnungsmarkttypen als Vergleichsräume übernommen und keine eigenen Überlegungen zu dieser Frage angestellt. Insoweit fehle es an jeglicher Darlegung der verkehrstechnischen Verbundenheit. Soweit die einzelnen Gemeinden als Vergleichsraum angesehen würden, sei die Datenerhebung unter Heranziehung von Daten aus anderen Gemeinden rechtswidrig. Die Vergleichsraumbildung könne deswegen auch nicht im gerichtlichen Verfahren nachgeholt und ggf. geheilt werden.

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Miete sei daher auf die Werte der Wohngeldtabelle nach [§ 12 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) zurückzugreifen. Danach gelte für Aschersleben die Mietstufe 2. Zusätzlich des Sicherheitszuschlages von 10% seien für einen Vier-Personen-Haushalt für die Grundmiete und die kalten Betriebskosten monatlich 575,30 EUR angemessen. Diesen Wert überschritten die Kläger auch nicht in den Monaten, in denen der Abschlag für die Abfallentsorgung fällt.

Auch die Heizkosten in Höhe von 87,95 EUR monatlich seien angemessen. Ausweislich des Bundesweiten Heizkostenspiegels ergebe sich ein angemessener Quadratmeterheizpreis von 1,27 EUR für das Abrechnungsjahr 2011. Bei einer angemessenen Wohnfläche von 80 qm errechne sich ein angemessener

Heizkostenbetrag von 101,60 EUR, den die KlÄxger mit 87,95 EUR nicht Ä¼berschritten hÄxten. FÄ¼r das Abrechnungsjahr 2012 ergebe sich ein Quadratmeterpreis von 1,38 EUR und ein Gesamtbetrag von 110,40 EUR monatlich, der ebenfalls nicht Ä¼berschritten worden sei. Entsprechendes gelte fÄ¼r die Monate August und September 2012 sowie fÄ¼r den Zeitraum von Dezember 2012 bis November 2013. Die KlÄxger hÄxten sich mit dem Vermieter auf einen monatlichen Abschlag von 87,95 EUR geeinigt.

Da der Beklagte die tatsÄxchlichen KdUH der KlÄxger zu Ä¼bernehmen habe, kÄñne auch der Aufhebungs- und Erstattungsbescheid vom 19. Februar 2014 fÄ¼r Mai 2013 keinen Bestand haben. Unter BerÄ¼cksichtigung der hÄñheren KdUH ergebe sich keine wesentliche Äñderung der VerhÄxtnisse der KlÄxger nach [Ä§ 48](#) des Zehnten Buches des Sozialgesetzbuches (Sozialverwaltungsverfahren und Sozialdatenschutz â SGB X). Eine Erstattungsforderung scheide aus. Vielmehr ergÄxbe sich ein Nachzahlungsbetrag. Äñhnliches gelte fÄ¼r den Aufhebungs- und Erstattungsbescheid fÄ¼r Juli bis Oktober 2013. Lediglich fÄ¼r September 2013 hÄxten die KlÄxger 39,49 EUR zu erstatten.

Eine BerÄ¼cksichtigung des Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung fÄ¼r das Jahr 2010 in HÄñhe von 4,74 EUR habe nicht zu erfolgen, da im Jahr 2010 die Kosten der Warmwasseraufbereitung noch nicht von den Heizkosten erfasst gewesen und diese BetrÄxge aus der Regelleistung zu zahlen gewesen seien.

Hinsichtlich des Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung vom 26. April 2012 fÄ¼r das Jahr 2010 sei frÄ¼hestens von einer FÄxlligkeit im Mai 2012 auszugehen. Eine Anrechnung nach [Ä§ 22 Abs. 3 SGB II](#) wÄxre auÄñerhalb des streitgegenstÄndlichen Zeitraums ab Juni 2012 vorzunehmen gewesen.

Das den KlÄxgern im Mai 2013 zugeflossene Betriebskostenguthaben sei im Juni 2013 KdUH-mindernd zu berÄ¼cksichtigen gewesen. In diesem Monat ergebe sich nur ein Anspruch in HÄñhe von 548,12 EUR.

FÄ¼r die Verfahren die Monate August und September 2012 sowie die Bewilligungsabschnitte von Dezember 2012 bis Mai 2013 und Juni bis November 2013 betreffend hat das Sozialgericht die Berufung zugelassen.

Gegen die Urteile hat der Beklagte am 30. Juni 2016 Berufung eingelegt. Das seiner Unterkunftsrichtlinie zugrunde liegende Konzept sei schlÄ¼ssig und kÄñne auch rÄ¼ckwirkend vor dem 1. MÄxrz 2012 Anwendung finden. Die Datengrundlage biete eine hinreichende GewÄxhr dafÄ¼r, die VerhÄxtnisse auch fÄ¼r zurÄ¼ckliegende ZeitrÄxume abzubilden. Auch das Bundessozialgericht (BSG) gehe davon aus, dass auf Erkenntnisse aus Mietspiegeln fÄ¼r vorangegangene ZeitrÄxume als Datengrundlage zurÄ¼ckgegriffen werden kÄñne. Im Äñbrigen hat der Beklagte die Vorgehensweise der Firma A. & K. bei der Datenerhebung und -auswertung im Einzelnen beschrieben. Vergleichsraum sei der gesamte Salzlandkreis. Diesen zu bestimmen sei ausschlieÄñliche Aufgabe des Beklagten. AusdrÄ¼cklich rÄxume der Gesetzgeber den Kommunen eine Steuerungsfunktion in Bezug auf [Ä§ 22 SGB II](#) ein (vgl. BT-Drucksache 1614/10 auf Seite 23). Diese kÄñne die Kommune jedoch

nicht wahrnehmen, wenn die Vergleichsräume durch Gerichte festgelegt würden. Auch das BSG habe festgestellt, dass es im Wesentlichen Aufgabe der Grundsicherungsträger sei, ein schlüssiges Konzept zu entwickeln (Urteil vom 14. Februar 2013, [B 14 AS 61/12 R](#) (23)).

Der Beklagte hat eingeräumt, seine zum 1. Juni 2010 in Kraft getretene "Handlungsanweisung des Salzlandkreises zur Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II und SGB XII" (im Folgenden Unterkunftsrichtlinie) genüge den Anforderungen des BSG an ein schlüssiges Konzept nicht. Die zum 1. Januar 2013 in Kraft getretene Unterkunftsrichtlinie sei wohl nicht im Amtsblatt veröffentlicht worden.

Der Beklagte beantragt,

unter Aufhebung der Urteile des Sozialgerichts Magdeburg vom 9. Juni 2016 die Klagen abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufungen zurückzuweisen.

Sie halten das Konzept des Beklagten für unschlüssig. Der Salzlandkreis verfolge über keinen einheitlichen Wohnungsmarkt. Die Einteilung in drei Wohnungsmarkttypen werde nicht mit erhobenen Daten belegt. Das Verfahren der "Clusteranalyse" überzeuge daher nicht. Da nach der Rechtsprechung des BSG die Daten nur im jeweiligen Vergleichsraum erhoben werden dürfen, stellten sich die Wohnungsmarkttypen als Vergleichsräume dar. Ob die zusammengefassten Kommunen einen homogenen einheitlichen Lebensraum bildeten, sei nicht geprüft worden. Der Vergleichsraum sei aber ohnehin nach dem Altlandkreis Aschersleben vor der Kreisgebietsreform 1994 zu bestimmen.

Weiterhin lasse das Gutachten nicht erkennen, wie viele Wohnungen von welcher Anbietergruppe (kleine und große Vermieter) und in Ein- und Zweifamilienhäusern in die Datenerhebung eingeflossen sein.

Da die Daten zum Stichtag 1. März 2012 abgefragt worden seien, liege kein Beobachtungszeitraum vor. Schlussrechnungen für Nebenkostenabrechnungen hätten keine Berücksichtigung finden können.

Die Einbeziehung von Angebots- und Neuvertragsmieten sei nicht nachvollziehbar.

Die Daten seien nicht ausreichend validiert. Beispielsweise werde unter anderem ein Mietvertrag vom 5. September 1952 erfasst. Dort solle sich die Miethöhe von 299,06 EUR für die 72,3 qm große Wohnung seit Vertragsabschluss nicht geändert haben.

Da die Daten anonymisiert seien, könne nicht erkannt werden, aus welchen Gebieten sie stammten. So weise die hohe Anzahl der Wohnungen mit 38 und 49

qm darauf hin, dass die Mieten in Wohnblocks erhoben worden seien. Dies deute auf eine Ghettobildung hin.

Es fehle zudem an der ausreichenden Repräsentativität der Daten. Insgesamt seien nur 1.127 der Mietwerte aus Aschersleben verwertbar. Unbrauchbar seien solche Werte, zu denen die Angaben der Wasserkosten fehlten, bei denen die letzte Mieterhöhung vor dem 1. März 2008 gewesen sei und bei denen das Datum des Mietvertrags und der letzten Mieterhöhung nicht angegeben sei.

Die Unterkunftsrichtlinie des Beklagten sei zudem erst im Amtsblatt des Salzlandkreises vom 15. Juli 2015 veröffentlicht worden. Als Verwaltungsrichtlinie mit unmittelbarer Außenwirkung könne sie erst ab diesem Zeitpunkt angewendet werden.

In der mündlichen Verhandlung vom 7. März 2018 hat der Senat die Verfahren L 1/18, L 2/18, L 3/18 und [L 5 AS 376/16](#) zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung nach [Â§ 113](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) verbunden und das Verfahren [L 5 AS 376/16](#) als das Führende festgelegt.

Der Senat hat auf seine Ermittlungen im Jahr 2010 und auf die Ausführungen der Firma A. & K. im Verfahren L 1/18 zur Möglichkeit der Rückrechnung der am 1. Januar 2013 in Kraft getretenen Unterkunftsrichtlinie auf Zeiträume vor dem 1. März 2012 verwiesen. In dem in Bezug genommenen Schreiben hat Analyse & Konzepte angegeben: Da die Befragung der Vermieter auf die Höhe der Miete im März 2012 gerichtet gewesen sei, lägen keine stichtagsbezogenen Bestands- oder Neuvertragsmieten für Zeiten vor März 2012 vor.

Die Gerichtsakten und die Verwaltungsakten der Beklagten haben vorgelegen und sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen. Ferner haben die von der Firma A. & K. erhobenen Rohdaten im pdf-Format vorgelegen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Sachvortrags der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der Verwaltungsakte ergänzend verwiesen.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Berufungen des Beklagten sind form- und fristgerecht gemäß [Â§ 151 Abs. 1 SGG](#) eingelegt worden.

Sie sind auch statthaft nach [Â§ 144 Abs. 1 Satz 1 SGG](#), denn der Wert des Beschwerdegegenstands beträgt im Verfahren L 1/18 mehr als 750 EUR. Die tatsächliche Miete der Kläger betrug im Zeitraum vom Januar 2011 bis Mai 2012 monatlich 571,68 EUR, in den Monaten der Fälligkeit der Abfallgebühren kamen 43,44 EUR hinzu. Abzüglich der vom Beklagten bewilligten Beträge ergibt sich ein Gesamtbeschwerdewert in Höhe von 1.365,57 EUR. In den Verfahren [L 5 AS 376/16](#), L 1/18 und L 2/18 hat das Sozialgericht Berufungen zugelassen. Der Senat ist nach [Â§ 144 Abs. 3 SGG](#) daran gebunden.

Die KlÄger haben bereits in erster Instanz zulÄssigerweise den Streitgegenstand auf die HÄhe der Leistungen fÄr die KdUH begrenzt (vgl. BSG, Urteil vom 6. April 2011, [B 4 AS 119/10 R](#) (32), Juris m.w.N.).

StreitgegenstÄndlich fÄr den Zeitraum von Januar 2011 bis Februar 2012 sind der Zugunstenbescheid des Beklagten vom 28. August 2012 sowie die Änderungsbescheide vom 30. August 2012 und 4. April 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 4. April 2013.

FÄr den Zeitraum vom MÄrz bis Mai 2012 sind streitgegenstÄndlich der Bescheid vom 19. November 2011 und die Änderungsbescheide vom 27. Dezember 2011, vom 7. Februar, 23. MÄrz und 19. April 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 27. August 2012, dieser in Gestalt des Änderungsbescheides vom 14. Februar 2013.

Streitgegenstand fÄr den Zeitraum August und September 2012 sind der Bescheid des Beklagten vom 29. Mai 2012 und die Änderungsbescheide vom 11. Oktober 2012 und 14. Februar 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 13. August 2013.

FÄr den Bewilligungsabschnitt von Dezember 2012 bis Mai 2013 sind Streitgegenstand der Bescheid des Beklagten vom 26. November 2012 und die Änderungsbescheide vom 15. und 21. Dezember 2012, 17. Januar, 14. und 23. Februar, 23. MÄrz, 18. April sowie 25. Juli 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 14. August 2013, dieser in Gestalt des Änderungsbescheides vom 14. Februar 2014 und des Änderungsbescheids und Aufhebungs- und Erstattungsbescheids vom 19. Februar 2014.

Streitgegenstand fÄr den Zeitraum Juni bis November 2013 sind der Bescheid vom 25. Mai 2013 und die Änderungsbescheide vom 22. Juni, 27. Juli, 24. August, 21. September in der Gestalt des Widerspruchbescheides vom 10. Dezember 2013, dieser in Gestalt des Änderungsbescheides vom 14. Januar 2014 und des Aufhebungs- und Erstattungsbescheids vom 19. Februar 2014.

B.

Die Berufung des Beklagten ist zu einem Teil begrÄndet. Er hat dem Grunde nach in rechtmÄßiger Weise in den streitigen ZeitrÄumen von MÄrz bis Mai, August und September 2012 sowie von Dezember 2012 bis November 2013 die Aufwendungen fÄr die Bruttokaltmiete nur in der HÄhe der am 1. Januar 2013 in Kraft getretenen Unterkunftsrichtlinie gewÄhrt (dazu III.). UnbegrÄndet ist die Berufung des Beklagten jedoch fÄr die ZeitrÄume vor dem 1. MÄrz 2012 (dazu II.).

I.

Die KlÄgerin und der KlÄger zu 2) sind Berechtigte i.S.v. [Ä 7 Abs. 1 SGB II](#). Sie hatten das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze von [Ä 7a SGB II](#) noch

nicht erreicht, hatten ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, waren erwerbsfähig und hilfebedürftig. Die Kläger zu 3) und 4) sind leistungsberechtigt nach [Â§ 7 Abs. 2 Satz 1 SGB II](#). Sie lebten mit ihren Eltern in einer Bedarfsgemeinschaft.

Die Kläger haben Anspruch auf Leistungen nach [Â§ 19 Abs. 1 SGB II](#). Sie verfügten über kein bedarfsdeckendes Einkommen oder ein die Hilfebedürftigkeit ausschließendes Vermögen.

Gemäß [Â§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) haben sie Anspruch auf Leistungen für die KdUH in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf der Hilfebedürftigen solange zu berücksichtigen, wie es diesen nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

II.

Für die hier streitige Zeit von Januar 2011 bis Februar 2012 hatte der Beklagte die seiner Ansicht nach unangemessenen KdUH begrenzt. Indes ist nicht feststellbar, dass die vom Beklagten vorgenommene Kürzung die angemessenen KdU berücksichtigt hätte.

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit i.S.v. [Â§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) ist unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie zu ermitteln. Bei der Prüfung der Angemessenheit der KdU sind in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße sowie der Wohnungsstandard festzulegen (s. unten 2.). Sodann ist der räumliche Vergleichsmaßstab zu ermitteln (s. unten 3.) und zuletzt zu klären, wie viel Miete für eine nach Größe und Standard abstrakt als angemessen anzusehende Wohnung auf dem für die SGB II-Leistungsberechtigten maßgeblichen Wohnungsmarkt monatlich aufzuwenden ist (s. unten 4.).

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](#), (13), Juris). 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.

Entscheidend ist allerdings, dass den Feststellungen des Grundsicherungsträgers ein Konzept zu Grunde liegt, das wegen der Überprüfbarkeit des Ergebnisses schlüssig sein muss. Die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf ein "angemessenes Maß" ist hinreichend nachvollziehbar zu machen (vgl. nur BSG, Urteil vom 9. Oktober 2010, [B 14 AS 15/09 R](#), (18 f), m.w. Nachw. zur Rechtsprechung, Juris; zu den Anforderungen an die Datenerhebung an ein schlüssiges Konzept auch: BSG, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#),

(19 f), Juris). Abschließend ist zu prüfen, ob der Leistungsberechtigte eine abstrakt angemessene Wohnung auch hätte anmieten können, ob also eine konkrete Unterkunftsalternative bestanden hat.

1.

Die für eine Absenkung der KdUH vorgeschriebene Kostensenkungsaufforderung ist ordnungsgemäß erfolgt. Nach dem Umzug in die Mietwohnung in A. wurden die Kläger mit Bescheid vom 27. Mai 2008 auf die Unangemessenheit der KdUH hingewiesen. Mit Bescheid vom 4. Oktober 2010 erfolgte ein erneuter Hinweis. Sie erhielten Gelegenheit, bis 31. März 2011 Eigenbemühungen zur Kostensenkung nachzuweisen. Dies geschah nicht.

Die Kostensenkungsaufforderung 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](#), (15), Juris). Es ist also an dieser Stelle nicht entscheidend, ob der genannte Höchstpreis nach einem schlüssigen Konzept ermittelt wurde.

Es ist auch nicht schädlich, dass die Kostensenkungsaufforderung nur an die Klägerin gerichtet wurde. Denn die Bekanntgabe an ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft reicht aus (BSG, Urteil vom 7. November 2006, [B 7b AS 10/06 R](#), (30), Juris).

2.

Bei der Bestimmung der angemessenen KdUH hat der Beklagte zu Recht auf eine Wohnfläche von 80 qm für den Vier-Personen-Haushalt abgestellt.

Zur Bestimmung der angemessenen Größe ist nach der Rechtsprechung des Senats 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 erkennenden Senats vom 9. Mai 2012, [L 5 AS 2/09](#), (37 ff.), Juris; BSG, Urteil vom 14. Februar 2013, [B 14 AS 61/12 R](#), (21), Juris).

Die Größe der Wohnung liegt demnach knapp acht qm über der Angemessenheitsgrenze. Eine Erhöhung der abstrakt angemessenen Wohnfläche kommt hier nicht in Betracht. Nur objektive Umstände wie zum Beispiel Rollstuhlpflichtigkeit oder die Notwendigkeit der angemessenen Wahrnehmung des Umgangsrecht mit Kindern können eine Abweichung von der als angemessen anzusehenden Wohnfläche rechtfertigen (vgl. BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012, [B 4 AS 44/12 R](#), (14); Urteil vom 16. April 2013, [B 14 AS 28/12 R](#), (29), Juris; [ÄS 22b](#)

[Abs. 3 SGB II](#) zum möglichen Inhalt von Satzungen). Vorliegend haben die Kläger keine solchen Umstände vorgetragen. Es sind auch keine Anzeichen für das Vorliegen eines Härtefalls ersichtlich, der eine Abweichung von der Angemessenheitsgrenze rechtfertigen würde.

3.

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

a.

Unrichtig ist zunächst die Auffassung des Beklagten, die Bestimmung des Vergleichsraums sei von der Methodenfreiheit gedeckt und gerichtlich nicht überprüfbar. Vielmehr müssen die Sozialgerichte selbst den Vergleichsraum bestimmen. Dabei handelt es sich um eine tatrichterliche Einzelfallfeststellung (vgl. u.a. BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012, [B 4 AS 44/12 R](#), (17), Juris).

Der Begriff des Vergleichsraums ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Dies ergibt sich schon aus der Garantie effektiven Rechtsschutzes aus [Art. 19 Abs. 4](#) Grundgesetz (GG). Aus dieser folgt die grundsätzliche Pflicht der Gerichte, die angefochtenen Verwaltungsakte in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht vollständig nachzuprüfen, was eine Bindung an die imungsverfahren getroffenen Feststellungen und Wertungen im Grundsatz ausschließt (vgl. Bundesverfassungsgericht (BVerfG), Beschluss vom 17. April 1991, 1 BvR 419/81, [1 BvR 213/83](#), (46), Juris). Ein unbestimmter Rechtsbegriff kann zwar ausnahmsweise wegen der hohen Komplexität oder der besonderen Dynamik der geregelten Materie so vage und seiner Konkretisierung im Nachvollzug der Verwaltungsentscheidung so schwierig sein, dass die gerichtliche Kontrolle an die Funktionsgrenzen der Rechtsprechung stößt und der rechtsanwendenden Behörde ein begrenzter Entscheidungsspielraum zuzubilligen ist (vgl. BVerfG, a.a.O., (48); vgl. auch Maurer, Allgemeines Verwaltungsrecht, 18. Aufl. 2011, § 7, (31 ff.)). Letzteres rechtfertigt die Methodenfreiheit, die dem Grundsicherungsträger bei der Erstellung seines Konzepts zuzubilligen ist (vgl. BVerfG, Beschluss vom 6. Oktober 2017, [1 BvL 2/15](#), [1 BvL 5/15](#), (17 f.), Juris). Denn sowohl für die Erhebung als auch die Auswertung der Daten sind verschiedenste methodische Vorgehensweisen denkbar, die jeweils zu unterschiedlichen und doch im Ergebnis beanstandungsfreien Ergebnissen führen können. Dieser Gedanke gilt aber nicht für die vorgelagerte Bestimmung des möglichen homogenen Lebens- und Wohnbereichs als Vergleichsraum. Für diesen Vorgang 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 Ergebnis noch – jedenfalls außerhalb des Anwendungsbereichs der [§§ 22a](#) ff. SGB II – einen gesetzlichen Anknüpfungspunkt. Insbesondere

lassen sie sich nicht mit Verweis auf die kommunale Selbstverwaltungsgarantie aus [Art. 28 Abs. 2 GG](#) rechtfertigen. Denn die Bestimmung des maßgeblichen Vergleichsraums ist kein Instrument der Stadtplanung oder zur Steuerung des Wohnungsmarkts, sondern dient nach ihrer Funktion im Rahmen des [Â§ 22 SGB II](#) ausschließlich der Konkretisierung eines existenzsichernden Sozialleistungsanspruchs.

b.

Entgegen der Auffassung des Beklagten ist nicht der gesamte Landkreis als ein Vergleichsraum anzusehen. Auch der frühere Altlandkreis Aschersleben kann nicht als Vergleichsraum herangezogen werden. Der Wohnort der Kläger, Aschersleben, bildet einen eigenen Vergleichsraum.

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](#) (16), Juris). In erster Linie ist der Wohnort maßgebend, ohne dass der kommunalverfassungsrechtliche Begriff der "Gemeinde" entscheidend sein muss. Umfasst sein muss aber ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, um ein entsprechendes Wohnungsangebot aufzuweisen und die notwendige repräsentative Bestimmung der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete zu ermöglichen (vgl. BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012, [a.a.O.](#), (24), Juris). 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 ländlichen Raum zu "Raumschaften". Entgegen der Auffassung des Beklagten findet also die Definition des Vergleichsraums durch das BSG auch auf Flächenlandkreise Anwendung.

Auch der Wortlaut des [Â§ 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II](#) spricht gegen die Auffassung des Beklagten, nur der gesamte Salzlandkreis könne ein Vergleichsraum sein. Danach können die Kreise und kreisfreien Städte, 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.

Unter Anwendung dieser Maßstäbe bleibt der Senat bei seiner Auffassung, dass der Salzlandkreis in 13 Vergleichsräume zu unterteilen ist (vgl. Urteil vom 13. September 2017, [L 5 AS 1038/13](#), Juris, Revision zugelassen vom BSG mit Beschluss vom 14. Februar 2018 (B 14 AS 375/17 B)).

Als Ganzes bildet der Salzlandkreis keinen einheitlichen, homogenen Lebensraum. Er ist 1.426,76 qkm groß und hatte 2011/2012/2013 (jeweils Stichtag 31.12.)

insgesamt 203.735/201.210/198.715 Einwohner mit 116.980/116.881/116.502 Wohnungen. Er besteht aus den Mittelzentren SchÅ¶nebeck, Bernburg, Aschersleben und StaÅ¶furt. Weiterhin gliedert er sich in die StÅ¶dte Calbe (Saale), Hecklingen, Nienburg und Seeland sowie die Gemeinde BÅ¶rdeland. Schließlich gehÅ¶ren zum Landkreis die Verbandsgemeinde Egelter Mulde, bestehend aus den Gemeinden BÅ¶rdeau, BÅ¶rde-Hake, Borne, Stadt Egeln und Wolmirsleben und die Verbandsgemeinde Saale-Wipper, bestehend aus den Gemeinden Alsleben (Saale), Giersleben, Ilberstadt, PlÅ¶tzkau sowie der Stadt GÅ¶sten.

Gemeinsam ist allen Gemeinden des Salzlandkreises, dass sie Å¶ber die Kreisverkehrsgesellschaft und den Magdeburger Regionalverkehrsverbund mit Å¶ffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus) einheitlich erschlossen werden.

Dabei bestehen allerdings signifikante Unterschiede in der Erreichbarkeit und Verbindung der einzelnen Orte untereinander. Beispielsweise dauert die Fahrt mit Å¶ffentlichen Verkehrsmitteln von Egeln nach Alsleben (ca. 45 km Entfernung) zwischen 1 Std. 54 min und 3 Std. 10 min. Fahrten sind nur mÅ¶glich zwischen 9.45 Uhr und 13.30 Uhr. Die Stadt Alsleben ist von SchÅ¶nebeck aus (ca. 45 km Entfernung) zwischen 5.28 bis 14.38 Uhr zu erreichen. Die Fahrtzeit betrÅ¶gt zwischen 1 Std. 19 min und 2 Std. 8 min. DemgegenÅ¶ber ist von SchÅ¶nebeck aus die Stadt Nienburg (Entfernung ca. 33 km) in der Zeit von 4.08 Uhr bis 22.30 Uhr mit einer Fahrtzeit von 31 min bis 1 Std. 28 min zu erreichen.

Der Schwerpunkt der Industrie des Landkreises liegt in den Mittelzentren StaÅ¶furt, Bernburg, Aschersleben, SchÅ¶nebeck. In ihnen leben mit etwa 120.000 Einwohnern mehr als die HÅ¶lfte der Einwohner des Landkreises. Diese StÅ¶dte sind am dichtesten besiedelt. Die Å¶brigen Gemeinden sind bis auf die Stadt Calbe (Saale) (die auch Å¶ber einige Industrieansiedlungen verfÅ¶gt) eher lÅ¶ndlich/landwirtschaftlich geprÅ¶gt und sind erheblich dÅ¶nner besiedelt. So leben in SchÅ¶nebeck 365 Menschen/qkm, wÅ¶hrend es in Barby (Nachbargemeinde von SchÅ¶nebeck) gerade einmal 57 Menschen/qkm sind.

Allein diese GrÅ¶nde sprechen gegen die Annahme, der gesamte Landkreis sei ein homogener Lebensraum. Dies hat auch die Firma A. & K. im Bericht vom August 2012 so gesehen. Dort steht unter Punkt 3.1: "Der Salzlandkreis verfÅ¶gt Å¶ber keinen einheitlichen Wohnungsmarkt und weist grÅ¶Ã¶ere regionale Unterschiede auf, die sich in unterschiedlichen Mietniveaus im Kreis niederschlagen".

Der Senat folgt nicht dem Ansatz des ThÅ¶ringer Landessozialgerichts (Urteil vom 8. Juli 2015, [L 4 AS 718/14](#) zum Landkreis Gotha) und des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen (Urteil vom 27. Januar 2016, [L 12 AS 1180/12](#) zur StÅ¶dteregion Aachen), auf die der Beklagte sich beruft. Diese nehmen jeweils den gesamten Landkreis als Ausgangspunkt ihrer Betrachtungen. Der Senat wÅ¶hlt hingegen in Å¶bereinstimmung mit dem BSG als Ausgangspunkt seiner Å¶berlegungen die Wohngemeinde. Soweit diese, wie unten nÅ¶her ausgefÅ¶hrt, Å¶ber einen eigenen Wohnungsmarkt verfÅ¶gt, ist sie der Vergleichsraum.

Alle VergleichsrÅ¶ume bieten einen ausreichend grÅ¶Ã¶en Raum der

Wohnbebauung, was sich in der Anzahl der Wohnungen widerspiegelt. Auch geht der Senat in allen Vergleichsräumen von dem Vorhandensein eines eigenen Wohnungsmarkts aus. Dies ergibt sich jeweils aus den dokumentierten Zu- und Fortzügen über die Gemeindegrenzen hinaus. Die unten näher dargelegten Zahlen beinhalten dabei noch nicht die Umzüge innerhalb der Gemeindegrenzen. Die Orte innerhalb der einzelnen Gemeinden sind zudem infrastrukturell ausreichend und der Bevölkerungsdichte entsprechend miteinander verbunden (vgl. die ausführliche Darlegung der statistischen Zahlen für die einzelnen Vergleichsräume im Urteil des Senats vom 13. September 2017, [a.a.O.](#)).

Einer der Vergleichsräume im Salzlandkreis ist die Stadt Aschersleben, der Wohnort der Kläger. In der Stadt Aschersleben lebten zu den Stichtagen 31. März 2011/31. Dezember 2012/31. Dezember 2013 28.327/28.706/28.131 Einwohner (<https://www.orte-in-deutschland.de/35816-einwohnerentwicklung-von-aschersleben-sachsen-anhalt.html>). Sie besteht neben der Kernstadt aus den Ortsteilen Drohndorf, Freckleben, Groß Schierstedt, Klein Schierstedt, Mehringen, Neu Känigsau, Schackenthal, Schackstedt, Westdorf, Wilsleben und Winnigen und erstreckt sich über 156,23 qkm (181 Einwohner/qkm).

Auf das Stadtgebiet verteilt liegen sechs Grundschulen, vier Horte, drei Sekundarschulen sowie ein Gymnasium. Eine Förderschule für geistig Behinderte, eine für Lernbehinderte, die Fachhochschule Polizei Sachsen-Anhalt sowie die HFH Hamburger Fern-Hochschule, Studienzentrum Aschersleben komplettieren das Angebot. 62 Ärzte fast aller Fachrichtungen und ein Klinikum stellen die medizinische Versorgung der Einwohner sicher. Das Stadtgebiet wird versorgt durch 2 Stadtbuslinien, die zwischen 5.55 Uhr und 16.50 Uhr diverse Haltestellen im Stadtgebiet anfahren.

2011/2012/2013 verfügte die Stadt über 6.148/6.159/6.155 Wohngebäude mit 17.171/17.153/17.087 Wohnungen. 939/1.171/1.056 Menschen zogen zu, 1.100/1.097/966 Menschen fort.

Die Bestimmung der 13 Vergleichsräume wird auch nicht dadurch infrage gestellt, dass der Rücklauf bei der durchgeführten Vermieterbefragung für einzelne Vergleichsräume allerdings nicht für den Vergleichsraum Aschersleben gering war. Dies betrifft die Frage, ob und auf welche Art und Weise zuverlässige Aussagen über die angemessenen Unterkunftskosten im Vergleichsraum gewonnen werden können, aber nicht die Bestimmung des Vergleichsraums als solchen. Für dessen Festlegung sind die eingangs genannten Kriterien maßgeblich.

Auch die von den Klägern vertretene Auffassung, der Altlandkreis Aschersleben sei als Vergleichsraum heranzuziehen, überzeugt nicht. Es mögen in Teilen der Bevölkerung eine emotionale Bindung an die früheren Kreisgrenzen sowie unveränderte soziale Beziehungen bestehen. Solche Kriterien sind jedoch für die Bestimmung des Vergleichsraums nicht maßgeblich. Entscheidend abzustellen ist vielmehr auf die objektivierbaren Kriterien einer räumlicher Nähe und zusammenhängender Infrastruktur. Dass noch regelmäßige Busverbindungen in

Städte des Altlandkreises Aschersleben bestehen, lässt sich ebenfalls nicht für einen solchen Vergleichsraum anführen. Denn die verkehrstechnischer Verbundenheit besteht nach den Feststellungen des Senats auch innerhalb der neuen Kreisgrenzen.

4.

Es lässt sich nicht feststellen, welche Bruttokaltmiete für eine abstrakt als angemessen anzusehende Wohnung auf dem für die Kläger maßgeblichen Wohnungsmarkt im Jahr 2011 bis Februar 2012 monatlich aufzuwenden war.

a.

Eine im Vergleichsraum Aschersleben nach [Â§ 22 SGB II](#) angemessene Miethöhe lässt sich nicht der vom Beklagten herangezogenen und im streitigen Zeitraum geltenden Unterkunftsrichtlinie i.d.F. ab dem 1. Juli 2010 entnehmen. Diese entspricht nicht den Mindestanforderungen an die Schlüssigkeit von Konzepten zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nach dem SGB II. Nach den Erkenntnissen des Senats (vgl. Urteil vom 9. Mai 2012, [a.a.O.](#)) und den eigenen Angaben des Beklagten hatte dieser vor der zum Stichtag des 1. März 2012 in Auftrag gegebenen Datenerhebung keine planmäßige systematische Ermittlung und Bewertung der örtlichen Gegebenheiten des Mietwohnungsmarktes vorgenommen (vgl. zu den an ein "schlüssiges Konzept" gestellten Mindestanforderungen BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 44/14 R](#), (20), Juris). Der Vertreter des Beklagten hat dies in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat ausdrücklich bestätigt.

Auch auf andere Weise konnte der im streitgegenständlichen Zeitraum geltende angemessene Mietpreis nicht ermittelt werden.

b.

Eigene bereits im Jahr 2010 erfolgte Erkundigungen des Senats hatten nicht zum Erhalt einer validen Datengrundlage geführt. Damals hatte der Senat Anfragen an das Statistische Landesamt des Landes Sachsen-Anhalt sowie den Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V. und der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V. (vdw/vdwg) gerichtet. Beide konnten keine statistischen Erhebungen über Mietpreise unter Einbeziehung der Wohnungsgrößen zur Verfügung stellen. Da für ein schlüssiges Konzept jedoch die Ermittlung der Mietpreise für verschiedene Wohnungsgrößen erforderlich ist, sind die beim vdw/vdwg vorhandenen Daten zur Nachbesserung oder als Grundlage für die Erstellung eines schlüssigen Konzepts nicht nutzbar. Die Ergebnisse der Recherchen, die exemplarisch für den Landkreis Stendal erfolgten, gelten ausweislich eines Schreibens des vdw/vdwg vom 8. September 2010 auch für die übrigen Gebiete des Landes Sachsen-Anhalt. Der Senat sieht insoweit keine andere Möglichkeit, im Rahmen seiner Amtsermittlungspflicht Nachbesserungen an den Datenerhebungen durchzuführen.

c.

Die Firma A. & K. ist nach eigenen Ausführungen ebenfalls nicht in der Lage, aus den zum Stichtag des 1. März 2012 gewonnenen Daten die angemessene Miete für den streitgegenständlichen Zeitraum zu bestimmen. Es liegen keine stichtagsbezogenen Daten für den davor liegenden Zeitraum vor.

d.

Auch eine rückwirkende Anwendung des vom Beklagten 2012 erarbeiteten "schlüssigen Konzepts" ist nicht möglich. Die zum Stichtag 1. März 2012 erhobenen Daten und deren Auswertung können aus tatsächlichen Gründen nicht auf den Zeitraum Januar 2011 bis Februar 2012 übertragen werden.

Das Konzept der Firma A. & K. aus dem Jahr 2012 bietet keine hinreichende Gewähr dafür, dass es die im Zeitraum von Januar 2011 bis Februar 2012 notwendigen aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes (vgl. BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, B [14/7b AS 44/06](#) R, (16), Juris) wiedergibt. Denn naturgemäß ist die Lage am Mietwohnungsmarkt Veränderungen unterworfen, die sich aus einem wechselnden Nachfrager- und Anbieterverhalten ergeben und sich nicht (allein) in einer kontinuierlichen Preissteigerung auswirken. Hier ist zudem zu berücksichtigen, dass der streitgegenständliche Zeitraum 14 Monate vor der Erhebung der Daten begann. Aktuelle Werte sind aus den o.g. Gründen aus der späteren Datenerhebung nicht zu ziehen.

Auch eine Rückrechnung der Daten nach dem Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland scheidet vorliegend aus.

Nach [§ 558d Abs. 2 BGB](#) ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist er neu zu erstellen.

Diese Vorschrift ist für eine Rückrechnung von Daten nicht analog anwendbar. Denn nach dem Preisindex müssten zunächst die Werte für März 2010 ermittelt werden. Da aber Datenerhebungen für März 2008 fehlen (s.o.), könnten die für März 2010 zu bestimmenden Werte den tatsächlichen Wohnungsmarkt nicht realitätsgetreu abbilden. Bei einem Verzicht einer den Mindestanforderungen an ein "schlüssiges Konzept" entsprechenden Ermittlung des Mietwohnungsmarktes im Jahr 2008 hätten die im März 2012 ermittelten Wert der Angemessenheit der Miete für vier Jahre (2010 bis 2014) Geltung, ohne dass die Möglichkeit einer Plausibilitätsprüfung bestünde. Diese Vorgehensweise käme mithin einer Schätzung ohne empirische Grundlage gleich. Eine solche würde den Anforderungen zur Ermittlung des verfassungsrechtlich garantierten Existenzminimums (vgl. BSG, Urteil vom 4. Juni 2014, [B 14 AS 53/13 R](#), (26), Juris) nicht gerecht.

So hatte auch das Bundesverfassungsgericht (Kammerbeschluss vom 3. April 1990, BvR 268/90, (6), Juris) zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) ausgeführt, dass die Anwendung eines älteren Mietspiegels (Stand 1. April 1986) trotz Bestehens eines zeitnäheren Mietspiegels (Stand 1. Januar 1989) bei Erhöhungsverlangen im August 1988, also vor Aufstellung des letzteren, verfassungsmäßig nicht zu beanstanden sei. Den Gerichten fehlten verlässliche Kriterien für eine eigenständige Rückrechnung eines neueren Mietspiegels auf den maßgeblichen (zurückliegenden) Zeitpunkt. Dem folgt der Senat.

Es kann auch nicht von einer kontinuierlichen Mietsteigerung ausgegangen werden. So schwankten die Mieten in Aschersleben von Februar 2015 bis Januar 2018 für Wohnungen zwischen 40 und 80 qm zwischen 4,37 EUR/qm (Februar 2015) über 4,61 EUR/qm (Januar 2015), 5,71 EUR/qm (September 2017), 4,92 EUR/qm (Januar 2018). (<https://www.immowelt.de/immobilienpreise/detail.aspx?geoid=10815352002&etype=1&esr=2&pan=36>).

Soweit der Beklagte unter Bezug auf die Rechtsprechung des BSG ausführt, es könne auch auf Mietspiegel für vorangegangene Zeiträume zurückgegriffen werden, verkennt er, dass solche Mietspiegel hier nicht vorliegen.

5.

Da verlässliche Daten zur Angemessenheit von Mieten im streitgegenständlichen Zeitraum bis Februar 2012 nicht ermittelt werden können, ist zur Bestimmung der Höchstbeträge für die Miete auf [§ 12 WoGG](#) mit Sicherheitszuschlag von 10% zurückzugreifen (vgl. BSG, Urteil vom 12. Dezember 2013, [B 4 AS 87/12 R](#), Juris). Der Senat verweist an dieser Stelle auf die zutreffenden Ausführungen des erstinstanzlichen Urteils und macht sich diese nach eigener Prüfung zu Eigen ([§ 153 Abs. 2 SGG](#)).

III.

Für den Zeitraum von März bis Mai 2012 kann der Senat auf die Werte der am 1. Januar 2013 in Kraft getretenen und im Internet veröffentlichten Unterkunftsrichtlinie des Beklagten zurückgreifen. Diese beruht auf einem schlüssigen Konzept (s. unten 2.)

1.

Formal wirkt die Richtlinie zwar nicht zurück. Ihr Inhalt aber spiegelt die Angemessenheit der Mieten im Vergleichsraum zum Stichtag 1. März 2012 wider. Der von der Firma A. & K. erarbeitete Bericht wurde vom Beklagten hinsichtlich der ermittelten Daten 1:1 in die Richtlinie übernommen.

2.

Die mit Wirkung vom 1. März 2012 anzuwendende Richtlinie des Beklagten genügt den Anforderungen an ein "schlüssiges Konzept", soweit es die

Ermittlung der Bruttokaltmiete betrifft. Nach der Rechtsprechung des BSG setzt ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete 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 darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss 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 oder Kappungsgrenze).

Die Grundsicherungsträger sind zur Ermittlung des abstrakt angemessenen Mietpreises nicht zu bestimmten Vorgehensweisen verpflichtet. Sie können vielmehr im Rahmen der Methodenfreiheit ein Konzept zur empirischen Ableitung der angemessenen Bruttokaltmiete unter Einbeziehung von Angebots- und Nachfrageseite wählen. Voraussetzung ist die Einhaltung der für ein schlüssiges Konzept aufgestellten und entwicklungsoffenen Grundsätze (BSG, Beschluss über die Nichtzulassungsbeschwerde vom 20. Dezember 2016, [B 4 AS 247/16 B](#), u.a., (5), Juris). 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 [§ 22b SGB II](#)).

Das der Richtlinie vom 1. Januar 2013 zugrunde liegende Konzept zur Ermittlung der angemessenen Bruttokaltmiete ist schlüssig. Die tatsächlichen Verhältnisse in den einzelnen Vergleichsräumen, vorliegend im Vergleichsraum Aschersleben, wurden realitätsgerecht abgebildet. Nach Maßgabe der dem Grundsicherungsträger zuzustehenden "Methodenfreiheit" sind die zur Ermittlung angemessener Kosten für Miete und Betriebskosten gewählten Methoden schlüssig. Es lässt sich nicht feststellen, dass die Datenerhebungen und -auswertungen von A. & K. "unschlüssig", also willkürlich oder widersprüchlich wären oder auf fehlerhaften Prämissen beruhen.

Die Auffassung des Senats hinsichtlich der Bildung verschiedener Vergleichsräume im Salzlandkreis führt nicht zu einer generellen Unverwertbarkeit der Richtlinie des Beklagten zur Bestimmung der angemessenen KdUH. Die Firma A. & K. hat Daten über zu zahlende Nettokaltmieten, kalte Betriebskosten und Heizkosten im

gesamten Landkreis, somit auch in den o.g. Vergleichsräumen erhoben und unter Anwendung der sog. Clusteranalyse (vgl. dazu unten) ausgewertet.

a.

Den Gegenstand der Beobachtung hat A. & K. 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](#) (21), juris) die Mieten der einzelnen Vergleichsräume im Salzlandkreis zugrunde gelegt.

Der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten für den hier maßgeblichen Vergleichsraum Aschersleben liegt eine Datenerhebung zugrunde, die in diesem Vergleichsraum stattgefunden und die sich über den gesamten Vergleichsraum Aschersleben erstreckt hat. A. & K. hat hierfür im gesamten Landkreis Salzlandkreis relevante Mietdaten flächendeckend erhoben. Diese trug sie in eine Liste ein (Rohdaten), die die Spalten "Ort", "Mietvertragsbeginn", "Mietänderung", "Wohnfläche", "Nettokaltmiete", "NKM/qm", Wohnungsgrößenklasse" und "Wohnungsmarkttyp" umfasst. Aus diesen Rohdaten lassen sich die in den einzelnen o.g. Vergleichsräumen ermittelten Daten bestimmen (zur Berücksichtigung der Daten aus anderen Vergleichsräumen aufgrund der Zusammenfassung von Wohnungsmarkttypen im Einzelnen siehe unten).

Trotz Anonymisierung der Daten (es fehlen Angaben zum Namen des Vermieters und zur konkreten Lage der beobachteten Wohnungen im Vergleichsraum (Straße, Hausnummer)) konnte der Senat eine Ghattobildung innerhalb des Vergleichsraumes Aschersleben ausschließen. Kennzeichen von Mehrfamilienhäusern in industrieller Bauweise können eine identische Größe und hohe Anzahl der einzelnen Wohnungsklassen sein. In den Rohdaten findet sich neben gleich großen Wohnungen auch eine Vielzahl solcher, die hiervon signifikante Unterschiede aufweisen.

Der Einwand der Kläger, in den Rohdaten wiesen 257 Wohnungen die einheitliche Größe von 38 qm und 280 Wohnungen die Größe von 49 qm aus, weshalb sie "Wohnblocks" zuzuordnen seien, überzeugt nicht. Eine sog. Ghattobildung ist nicht zu befürchten. Kennzeichen der städtebaulichen Architektur in größeren Gemeinden/Städten ist eine häufig anzutreffende Geschossbebauung mit oftmals ähnlichen Grundrissen. Daraus lässt sich jedoch nicht schließen, dass die Verwertung solcher Wohnungsdaten unzulässig wäre. Vielmehr geben sie dem in den Blick zu nehmenden Wohnungsmarkt oftmals das Gepräge. Es gibt auch keinerlei Hinweis darauf, dass die Daten lediglich in bestimmten, etwa in sozialen Brennpunkten liegenden Mehrgeschosssiedlungen in Aschersleben erhoben worden wären.

Die Kläger verkennen auch, dass den genannten Werten im Bereich der Wohnungen bis 50 qm 278 Werte gegenüberstehen, deren Häufigkeit unter 20 liegt und die somit nicht aus Wohnblocks stammen können. Daraus ergibt sich,

dass die 1611 in diesem Wohnflächenbereich ermittelten Daten zwar möglicherweise überwiegend in Wohnblocks erhoben worden sind. Mindestens 17% der Daten stammen jedoch nicht aus diesen. Zur Überzeugung des Senats kann die Annahme der Datenerhebung in nur einem unattraktiven Stadtteil damit ausgeschlossen werden.

Es stellt entgegen der Ansicht der Kläger keinen die Schärfe des Konzepts ausschließenden Mangel dar, wenn sich im jeweiligen Vergleichsraum die Anzahl der "kleineren" Vermieter nicht exakt bestimmen lässt. Die Firma A. & K. hat im Rahmen ihrer Ermittlungen 2000 so genannte kleinere Vermieter angeschrieben. Wie oben ausgeführt, lässt sich eine Konzentration der Mieten auf einen Stadtteil mit Wohnblockbebauung ausschließen. Nichts anderes soll durch die Maßgabe des BSG, Daten aus dem gesamten Vergleichsraum zu erheben, erreicht werden.

Eine von den Klägern geforderte Befragung auch von Mietern war nicht erforderlich, da ausreichend Daten erhoben werden konnten. Letztlich ist auch zu berücksichtigen, dass Mietdaten aus den Vergleichsräumen Bernburg (Saale) und Schönebeck (Elbe) im Rahmen der Datenauswertung innerhalb eines Clusters zur Validierung der Daten einbezogen wurden (vgl. unten).

Dass im Ergebnis die Bruttokaltmiete 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](#) (31); Beschluss vom 2. April 2015, [B 4 AS 17/14 B](#) (6), juris).

b.

Das von A. & K. erstellte Konzept basiert auf einer repräsentativen Erhebung des Mietniveaus aller Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard. Einbezogen sind mithin auch die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Zur Grundgesamtheit des relevanten Bestandes für die Mieterhebungen gehören neben frei finanzierten Mietwohnungen auch solche, die öffentlichen Mietpreisbindungen unterliegen (Sozialwohnungen). Welche Wohnungen A. & K. von der Erhebung ausgenommen hatte, hat das Unternehmen im Einzelnen im Bericht angegeben.

So wurden im Rahmen der Erhebungen nur Wohnungen berücksichtigt, die zumindest über die Merkmale "Bad" und "Sammelheizung" verfügten. Substandardwohnungen, die diesem Niveau nicht genügten, blieben damit entgegen der Ansicht der Kläger unberücksichtigt (vgl. dazu Bericht von A. & K. "Mieterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Salzlandkreis" (im Folgenden "Bericht"), S. 9). Von der Erhebung ausgeschlossen wurden weiterhin Wohnungen des Luxussegmentes, die explizit als solche vermarktet wurden bzw. erkennbar waren. So blieben z.B. Mieten von Wohnungen unberücksichtigt, die eine Sauna als Ausstattungsmerkmal aufwiesen. Diese Ausschlusskriterien erlauben

eine Eingrenzung auf einen einfachen, aber nicht allereinfachsten Wohnungsstandard, ohne diesen anhand der Miethöhe zu definieren. Nicht berücksichtigt wurden 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 andere Verwandte). Da eine Unterscheidung zwischen Netto-Kaltmiete und den Zahlungen für eine Mobilisierung nicht möglich sei, blieben auch mobilisierte Wohnungen unberücksichtigt. Ebenfalls nicht in die Datenerhebung aufgenommen wurden Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 30 qm. Diese Mindestgröße werde allgemein als unterste zumutbare Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt angesehen. Zudem werde dadurch der Größenstruktur von Ein-Zimmer-Wohnungen in Ostdeutschland Rechnung getragen (vgl. Bericht, S. 9).

Dieses Vorgehen der Selektion ist nicht zu beanstanden. So rechtfertigt sich die Herausnahme der Substandardwohnungen bereits aus dem Umstand, dass Leistungsempfänger bei der Wohnungssuche ohnehin nicht auf diese Wohnungen verwiesen werden können (vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 65/09 R](#), (31), Juris). Luxuswohnungen sind für das Preisniveau im unteren Marktsegment nicht repräsentativ (vgl. BSG, Urteil vom 20. August 2009, [B 14 AS 65/08 R](#) (19), Juris), weswegen deren Nichtbeachtung auf keine Bedenken stößt. Von den insgesamt im Salzlandkreis 27.069 erhobenen Mietwerten waren nur 1.756 Mietverhältnisse durch die sog. Filterfragen herausgenommen. Ihre Nichtberücksichtigung hält der Senat daher für sachgerecht. Zusammen mit der von A. & K. vorgenommenen Extremwertkappung (siehe unten) beeinflussen diese Werte nicht den ermittelten angemessenen Mietwert.

Auch die Nichtberücksichtigung der Wohnungen unter 30 qm macht die Datenerhebung nicht unschlüssig. Vielmehr wurden hier die regionalen Verhältnisse betrachtet, da diese Wohnungen im Salzlandkreis keine prägende Häufung aufweisen (siehe zu diesem Kriterium BSG, Urteil vom 18. November 2014, [B 4 AS 9/14 R](#), (25), Juris). 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). Danach können im Allgemeinen für kleinere Wohnungen höhere Quadratmetermieten als für größere Wohnungen vereinbart werden und sich relativ geringe größenbezogene Preisdifferenzen für die Masse der Wohnungen mittlerer Größe, also z. B. für Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, je nach Wohnungsmarkt mit einer Größe zwischen ca. 50 und 90 qm, ergeben (vgl. auch LSG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 29. November 2016, [L 3 AS 137/14](#), (43), Juris).

Zur Plausibilitätskontrolle der fehlenden Prägung des Wohnungsmarktes durch Wohnungen unter 30 qm legt der Senat im Einklang mit der Rechtsprechung des

LSG Thüringen die im Rahmen des Zensus 2011 (vgl. <https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/DemografischeGrunddaten.html?nn=3065474>, dort: Download-Tabelle "Gebäude und Wohnungen") ermittelten Daten zugrunde. Dieser hatte das Ziel, eine möglichst genaue Momentaufnahme von Basisdaten zur Bevölkerung, zur Erwerbstätigkeit und zur Wohnsituation zum – etwas späteren – Stichtag 9. Mai 2011 zu liefern. Die Zensusergebnisse ermöglichen sehr kleinräumige Auswertungen. Anstelle einer Vollerhebung wurde eine registrierte Methode angewendet. Das bedeutet, dass bereits vorhandene Verwaltungsregister als Datenquellen genutzt wurden, die in bestimmten Bereichen durch eine Verknüpfung von Vollerhebungen und Stichprobenerhebungen ergänzt wurden (www.zensus2011.de).

Danach gab es im Salzlandkreis lediglich 6.584 Wohnungen unter 40 qm. Das macht einen Anteil von 5,6% des Gesamtwohnungsbestandes (117.015) aus. Der Senat geht davon aus, dass Wohnungen unter 30 qm in der Regel Ein-Zimmer-Wohnungen sind. Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand reduziert sich damit weiter. Der Salzlandkreis verfügt insgesamt über 1.825 Ein-Zimmer-Wohnungen. Dieses entspricht einem Anteil von 1,6%.

Diese allgemeinen Ausführungen gelten auch in dem Vergleichsraum Aschersleben. Ausgehend von einem Gesamtwohnungsbestand von 17.155 waren hiervon 269 Wohnungen Ein-Zimmer-Wohnungen (1,57%). Das gleiche Bild ergibt sich auch unter Zugrundelegung der Wohnungsmarkttypen (siehe unten). Der Wohnungsmarkttyp I, zu dem Aschersleben gehört, hatte einen Gesamtwohnungsbestand von 57.557 Wohnungen (Aschersleben: 17.155, Bernburg (Saale): 20.820, Schönebeck (Elbe): 19.582). Hiervon waren 1.170 (Aschersleben: 269, Bernburg (Saale): 701, Schönebeck (Elbe): 200), mithin nur 2% Ein-Zimmer-Wohnungen.

Insoweit ist es auch nicht erheblich, dass die Firma A. & K. im Rahmen der Datenermittlung für den Landkreis Wittenberg Wohnungen unter 35 qm außer Betracht gelassen hat. Im Landkreis Wittenberg liegen andere Gegebenheiten hinsichtlich der Größe kleiner Wohnungen. Verfüßschende Auswirkungen auf die Abbildung des Gesamtwohnungsmarkts sind – wie oben beschrieben – nicht ersichtlich.

c.

Es liegen entgegen der kläugerischen Ansicht die Angaben zum Beobachtungszeitraum vor. Die Datenerhebung der Bestandsmieten erfolgte in der Zeit von März bis Juni 2012, die der Angebotsmieten im Zeitraum von November 2011 bis Mai 2012. Als Neuvertragsmieten wurden die bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag tatsächlich realisierten Mietverträge gewählt. Die Metadaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum in Einklang mit den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (S. 12) jeweils zum Stichtag 1. März 2012 erhoben.

d.

Auch die Art und Weise der Datenerhebung in den Vergleichsräumen ist hinreichend deutlich von A. & K. dargestellt worden und stößt nicht auf Bedenken.

Die Mietwerterhebung für den Salzlandkreis basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Um die Mieten im Kreisgebiet umfassend abbilden zu können, wurden die Erhebungen in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt: Im ersten Schritt wurden von A. & K. die größeren Vermieter und Verwalter identifiziert. Diese wurden vom Salzlandkreis angeschrieben und 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. Aber auch die Mieten kleinerer Vermieter wurden erhoben. Für deren Befragung wurden die Adressdaten des Kreiswirtschaftsbetriebes zur Verfügung gestellt. Aus diesen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den Vermietern und Verwaltern Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Es erfolgte die Ziehung einer Zufallsstichprobe, d.h. aus allen als kleinere Vermieter identifizierten Haushalten wurden nach einem Zufallsverfahren insgesamt rd. 2.000 ausgewählt und angeschrieben.

Es wurden dabei u.a. folgende Daten erhoben: Datum des Mietvertragsbeginns, Datum der letzten Mietänderung, Wohnungsgröße, Netto-Kaltmiete, Kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag), Enthalten die kalten Betriebskosten Wasserkosten? Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag), Beinhalten die Heizkosten die Kosten zur Erstellung von Warmwasser?

Des Weiteren wurde der Erhebungsdatensatz durch den Datensatz des Eigenbetriebs ergänzt. Aus diesem wurden die tatsächlich anfallenden Nettokaltmieten und die Wohnflächen erhoben. Dabei wurde sichergestellt, dass es sich ausschließlich um Mietdaten handelte, die nicht bereits in der Vermieterbefragung erhoben worden sind (Bericht, Seite 11).

Für die Angebotsmieten wurden folgende Quellen ausgewertet: Immoscout 24, Immonet, Immowelt (jeweils Internet-ImmobilienSuch-portale), örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter, Internetseiten der großen Wohnungsanbieter im Kreisgebiet (Bericht, Seite 21).

Um die Angebotsmieten zu verifizieren, wurden die Bestandmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag als Neuvertragsmieten realisiert wurden (Bericht, S. 22).

e.

Die Datenerhebung ist auch valide. Die Validität ist ein Kriterium für die Gültigkeit einer wissenschaftlichen Untersuchung und deren Ergebnissen. 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 KdU, 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 – unberücksichtigt bleiben (Piepenstock in: Schlegel/Voelzke, jurisPK-SGB II, 4. Aufl. 2015, Â§ 22, (99); LSG Thüringen, Urteil vom 8. Juli 2015, [L 4 AS 718/14](#), (70), Juris).

Diesen Anforderungen wird die Datenerhebung von A. & K. gerecht. Wohnungen in Einfamilienhäusern (soweit von den Eigentümern selbst bewohnt), in Wohn- und Pflegeheimen, gewerblich genutzte Wohnungen, mietpreisreduzierte Werkwohnungen und solche mit Freundschaftsmieten wurden – wie oben beschrieben – ausgeschlossen.

Soweit die Kläger darauf abstellen, einige Werte in der Datenaufstellung seien nicht validiert worden (bspw. Abschluss des Mietvertrages am 5. September 1952, Nettokaltmiete: 299,06 EUR bei einer Größe von 72,3 qm) und die gesamte Datenerhebung sei deshalb in Zweifel zu ziehen sei, folgt der Senat dem nicht. Es liegt auf der Hand, dass der angeschriebene Vermieter keine Angaben zu Änderungen des Mietvertrags in der Vergangenheit gemacht hatte. Denn 1952 war der Euro noch nicht als Währung eingeführt. Die genannte Kaltmiete ist aber für die angegebene Wohnungsgröße plausibel. Es besteht keinen Anhaltspunkt, diesen relevanten Wert zu bezweifeln.

Dies gilt auch für den Einwand der Kläger, die Datensätze ohne genanntes Datum des Mietvertrags oder der letzten Mietänderung dürfen nicht verwertet werden.

f.

Auch der Umfang der erhobenen Daten ist ausreichend repräsentativ. Das ist nach der Rechtsprechung des BSG u.a. dann der Fall, wenn die Datenbasis auf mindestens 10% des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht (vgl. BSG, Urteil vom 18. Juni 2008, B [14/7b AS 44/06](#) R (16), Juris).

Der Senat hat zunächst keine Zweifel an der vollständigen Erfassung der statistischen Werte. Als Kontrollüberlegung legt er die im Rahmen des Zensus 2011 ermittelten Daten zugrunde. Aschersleben verfügte danach über 17.155 Wohnungen, wovon 4.671 von Eigentümern bewohnt, 10.694 vermietet und 1.784 leerstehend waren. A. & K. hat aus diesem Vergleichsraum ausweislich der dem Senat zur Verfügung stehenden Rohdaten die Daten von 5.109 Wohnungen erhoben. Das sind 47,78% aller vermieteten Wohnungen. Die Daten sind repräsentativ für den vorliegenden Vergleichsraum.

Soweit die Kläger darauf abstellen, die Mietwerte, bei denen keine Wasserkosten verzeichnet seien, seien unbrauchbar, folgt der Senat dem nicht. Die Wasserkosten

betreffen die Höhe der kalten Betriebskosten. Diese sind jedoch getrennt von den Nettokaltmieten auf andere Art berechnet worden (dazu unten). Die Feststellung der Nettokaltmieten als Bestandsmieten wird nicht berührt.

g.

Die Datenerhebung ist auch repräsentativ für den Vergleichsraum gewesen. Der Senat hat festgestellt, dass in den einzelnen Vergleichsräumen die Rückläufe der Befragungen durchaus unterschiedlich waren. Diese Unterschiede führen jedoch nicht dazu, für einzelne Vergleichsräume eine fehlende Repräsentativität der Daten anzunehmen. Durch die von A. & K. für die Datenauswertung angewandte Clusteranalyse ist es möglich, die Datenbasen zu verbreitern (vgl. Knickrehm, Das schlüssige Konzept im Wandel von Rechtsprechung und Politik, SGB 2017, 241, 248). Sie ermöglicht es, eine in einem einzelnen Vergleichsraum geringere Anzahl von Datenrückläufen zu kompensieren und so die Daten insgesamt zu validieren.

Bei der Clusteranalyse werden die Elemente einer Stichprobe zu Gruppen, so genannten Clustern, zusammengefasst. Diese Aufteilung geschieht, nachdem die Daten erhoben wurden. Zur Einteilung der Cluster können verschiedenste Merkmale verwendet werden (demographische Daten, Einstellungen usw.). Ziel ist es, dass die Elemente eines Clusters möglichst ähnliche Eigenschaften bei den ausgewählten Merkmalen haben. Gleichzeitig soll zwischen den Clustern der Untersuchung der maximale Unterschied bestehen. Diese Cluster können nun bei weiteren Merkmalen miteinander verglichen werden (<https://de.statista.com/statistik/lexikon/definition/38/clusteranalyse/>).

Der Senat hat sich davon überzeugt, dass die Ermittlung der Mietpreise in den verschiedenen Wohnungsmarkttypen, insbesondere unter Zugrundelegung der Clusteranalyse bei der Datenauswertung, den Vorgaben des BSG an ein schlüssiges Konzept entspricht.

Die in den einzelnen Vergleichsräumen vorhandenen Wohnungsmärkte konnten zu Clustern (Wohnungsmarkttypen) zusammengefasst und die Daten so konkreter validiert werden. Dies ermöglicht es, bspw. in Märkten mit einem geringen Anteil an Mietwohnungen einen höheren Anteil des Mietwohnungsmarktes als angemessen festzulegen. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass hier für kleine Gemeinden ohne eine ausreichende Fallzahl gute Ergebnisse erzielt werden können (vgl. Forschungsbericht des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales, Ermittlung der existenzsichernden Bedarfe für die Kosten der Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und in der Sozialhilfe nach dem Zweiften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII), S. 166).

A. & K. hat mittels der Clusteranalyse im Salzlandkreis drei verschiedene Wohnungsmarkttypen gebildet. Zur Bestimmung der Ähnlichkeit der Wohnungsmärkte hat das Unternehmen nachvollziehbar und auf statistischer Grundlage basierend auf folgende Merkmale zurückgegriffen:

â□□ BevÄ¶lkerungsentwicklung auf Kommunenebene 2006 bis 2010,
â□□ Einwohner pro Hektar Siedlungs- und VerkehrsflÄ¶che,
â□□ Anteil der MehrfamilienhÄ¶user,
â□□ Einkommenssteuereinnahmen pro Einwohner 2010,
â□□ Durchschnittliche Baufertigstellung neuer WohngebÄ¶ude und
â□□ Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Kommune.

Die Auswahl dieser Kriterien zur Feststellung vergleichbarer WohnungsmÄ¶rkte ist nicht zu beanstanden. So ist die BevÄ¶lkerungsentwicklung ein direkter Indikator fÄ¶r die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und die Nachfrage nach Wohnraum. Der Indikator BevÄ¶lkerungsdichte trennt lÄ¶ndliche von eher stÄ¶dtisch geprÄ¶gten Gemeinden. Die Dichte wurde dabei auf der Basis der Siedlungs- und VerkehrsflÄ¶che berechnet. Der Anteil an MehrfamilienhÄ¶usern (Geschosswohnungsbau) gibt Auskunft Ä¶ber die Siedlungsstruktur einer Kommune, die im Zusammenhang mit deren AttraktivitÄ¶t und deren MiethÄ¶hen steht. Je hÄ¶her dieser Anteil ist, desto geringer ist in der Regel die AttraktivitÄ¶t des Standortes. Ausnahmen bilden hierbei innerstÄ¶dtische Bereiche mit einem hohen Anteil von Altbauten. Die durchschnittlichen Einkommensteuereinnahmen bilden einen Indikator fÄ¶r das Pro-Kopf-Einkommen und dienen zur nÄ¶herungsweisen Bestimmung der Mietkaufkraft. In Kommunen mit hÄ¶heren Mieten ist i.d.R. auch ein hÄ¶heres durchschnittliches Einkommen festzustellen. Die NeubautÄ¶tigkeit in einer Gemeinde bildet deren AttraktivitÄ¶t ab. Der Bodenpreis ist auch ein Indikator, der die regionale AttraktivitÄ¶t einer Kommune berÄ¶cksichtigt. Grundannahme dieses Merkmals ist, dass attraktive FlÄ¶chen mit hohen Bodenrichtwerten zu hÄ¶heren Mietpreisen vermietet werden. (Bericht, Seite 4, 5).

Im Ergebnis dieser Analyse konnten die StÄ¶dte Aschersleben, Bernburg (Saale) und SchÄ¶nebeck (Elbe) zu einem Cluster ("Wohnungsmarkttyp I") zusammengefasst werden. Dieser Wohnungsmarkttyp ist geprÄ¶gt durch eine deutlich Ä¶berdurchschnittliche Siedlungsstruktur (hoher Anteil von MehrfamilienhÄ¶usern) und eine Ä¶berdurchschnittliche BevÄ¶lkerungsdichte. Auch die BevÄ¶lkerungsentwicklung ist Ä¶berdurchschnittlich. Die NeubautÄ¶tigkeit bewegt sich nur leicht oberhalb des Kreisdurchschnitts, wÄ¶hrend die Bodenpreise klar Ä¶berdurchschnittlich ausfallen. Das Pro-Kopf-Einkommen bewegt sich auf durchschnittlichem Landkreisniveau (vgl. Bericht, Seite 7).

Zusammengefasst war die Datengrundlage in dem Wohnungsmarkttyp I ausreichend reprÄ¶sentativ. Die Stadt Aschersleben verfÄ¶gte nach dem Zensus 2011 Ä¶ber 17.155 Wohnungen, wovon 4.671 von EigentÄ¶mern bewohnt, 10.694 vermietet und 1.784 leerstehend waren. In Bernburg (Saale) gab es 20.820 Wohnungen 6.733 Wohnungen wurden von den EigentÄ¶mern selbst bewohnt, 12.060 waren vermietet, 2.012 leerstehend. SchÄ¶nebeck (Elbe) hatte einen Gesamtwohnungsbestand von 19.582 Wohnungen. Davon waren 5.358 Wohnungen von EigentÄ¶mern selbst bewohnt, 12.008 vermietet, 2.186 Wohnungen standen leer. Ausgehend vom Gesamtbestand der fÄ¶r die Feststellung der HÄ¶he der Bestandsmieten relevanten vermieteten Wohnungen von 34.762 sind die von A. & K. nach der Extremwertkappung verarbeiteten 13.909 Daten ausreichend

repräsentativ. Sie machen einen Prozentsatz von 40% aus.

h.

Die so gewonnenen Daten wurden nach Gemeinden getrennt aufgelistet und in der Folge ausgewertet. Diese Auswertung der Daten ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Sie erfolgte schlüssig und unter Beachtung mathematisch-statistischer Grundsätze.

A. & K. hat durch die Einbeziehung der Angebots- und Neuvertragsmieten den Wohnungsmarkt im Vergleichsraum die zum Stichtag 1. März 2012 herrschenden aktuellen Verhältnisse des Wohnungsmarktes realitätsgerecht abgebildet (vgl. zu dieser Möglichkeit BSG, Urteil vom 16. Juni 2015, [B 4 AS 45/14](#), (22), Juris).

Die Kläger beanstanden, die von A. & K. erhobenen Mietwerte seien nicht hinreichend aktuell, da nur 1.015 Werte (bezogen auf den gesamten Landkreis) u.a. zum Zeitpunkt der Erhebung nicht älter als vier Jahre gewesen seien. Dabei verkennen sie, dass solche Anforderungen an die Aktualität der Daten nicht erforderlich sind. Das BSG hat im oben zitierten Urteil lediglich ausgeführt, eines Rückgriffs auf die Angebots- und Neuvertragsmieten bedürfe es bei bestehenden Mietspiegeln nicht. Denn nur diese enthielten Werte, die nicht älter als vier Jahre und daher hinreichend aktuell seien. Da A. & K. bei der Datenauswertung alle, d.h. auch lange bestehende Mieten betrachtet und berechnet hat, bedurfte es hier zwingend der Einbeziehung der Angebots- und Neuvertragsmieten, was auch erfolgt ist.

Die Basis für die Auswertung bildet ein Tabellenraster, das die in Sachsen-Anhalt geltenden Wohnflächenengrenzen im sozialen Wohnungsbau und die im Rahmen der Clusteranalyse definierten Wohnungsmarkttypen erfasst. 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.

A. & K. hat auch beanstandungsfrei die Daten im Wege der Extremwertkappung bereinigt und so besonders hohe Werte für die Bestimmung des Nettokaltmietpreises herausgenommen. Diese Extremwertkappung ist eine wissenschaftlich anerkannte statistische Methode (vgl. v. Malottki, Schlüssiges Konzept und Statistik, info also, 99, 104). Sie wurde auf Basis des 95%-Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen. Die Repräsentativität wird hierdurch nicht beeinflusst, denn es wurden nur 1.420 von 25.245 Werten ausgenommen, mithin nur 5,6% (vgl. Bericht, S. 14).

Da A. & K. die Daten nicht nur im unteren Wohnungsmarktsegment, sondern über alle Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard erhoben hat, war eine Ableitung für das untere Wohnungsmarktsegment vorzunehmen. Es wurde hierfür nachvollziehbar jeweils

für Wohnungstypen und Wohnungsmarkttyp getrennt der Median zwischen der unteren und der oberen Grenze des Konfidenzintervalls gebildet.

Den Klägern ist zuzugeben, dass die Angebots- und Neuvertragsmieten in den Tabellen über den Werten der als angemessen ermittelten Bestandsmieten liegen (vgl. Bericht, S. 25, 26). Entgegen ihrer Ansicht wurde dies jedoch in angemessenem Maß beachtet.

Die im Wohnungsmarkttyp I insgesamt 674 erhobenen Angebotsmieten (vgl. Bericht S. 35 – 37) wurden berücksichtigt. Unter Anwendung eines iterativen Annäherungsverfahrens wurde ein 30%- bzw. mit Sicherheitszuschlag 40%-Perzentil für Ein- bzw. Zwei-Personen-Haushalte festgelegt. Als Richtgröße wurde angenommen, dass das zur Verfügung stehende Angebot in allen Fällen jeweils 1/3 des entsprechenden Marktvolumens, bestehend aus dem einfachen, mittleren und gehobenen Wohnungsmarkt umfassen soll. Zur Vermeidung einer ungewollten Beeinflussung des Wohnungsmarktes im Salzlandkreis wurde eine Anpassung dieses Richtwertes im Hinblick auf die konkrete regionale Situation vorgenommen. Dazu wurde geprüft, wie hoch der Anteil der Wohnungen sein muss, um eine ausreichende Versorgung der Nachfrager im unteren Marktsegment sicherzustellen. Im Gegenzug wurde in Betracht gezogen, welche Anteile der Angebotsmieten den ermittelten Richtwert zur Verfügung stehen. Dabei wurde berücksichtigt, dass Bedarfsgemeinschaften von ein bis zwei Personen im Salzlandkreis überproportional häufig vertreten waren, die Auswertung der Angebotsmieten ein großes Angebot an größeren Wohnungen ergeben hatte und ein ausreichender Sicherheitsaufschlag bestehen sollte (vgl. Bericht, S. 16). Es wurde mithin von Wohnungsmarktanteilen von 40% für Ein-Personen-Haushalte, von 30% für Zwei- sowie von 25% für Drei- und Mehrpersonenhaushalte ausgegangen. Um die Qualität der Angebotsmieten beurteilen zu können, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu 9 Monate vor dem Erhebungsstichtag als Neuvertragsmieten tatsächlich realisiert werden konnten. Hierzu wurden die im Wohnungsmarkttyp I ermittelten 482 Neuvertragsmieten herangezogen (vgl. Bericht, S. 35 – 37).

Diese Vorgehensweise ist nicht beanstanden. Das BSG hat in seiner Rechtsprechung niedrigere Perzentilwerte gezogen lassen (BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#) (37), juris: untere 20% bei einem SGB-II-Leistungsempfängeranteil an allen Haushalten). Zudem weisen auch die im Zensus 2011 erhobenen Daten diese Werte aus. So gab es in Aschersleben 2011 insgesamt 14.799 Haushalte, von denen 6.071 Ein-Personen-Haushalte und 5.557 Zwei-Personen-Haushalte waren (vgl. <https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Aktuelles/Ergebnisse/DemografischeGrunddaten.html?nn=3065474>, dort: Download-Tabelle Haushalte und Familien). Konkret bedeutet dies, dass zu dem als angemessen ermittelten Bruttokaltmietpreis von 4,95 EUR/qm 32% der angebotenen Wohnungen zwischen 70 und 80 qm hätten angemietet werden können.

Die Mietwertauswertungen hat der Beklagte in der ab dem 1. Januar 2013 geltenden Richtlinie umgesetzt. Es ist dem Senat daher möglich gewesen, für den Wohnort der Kläger in Aschersleben die als angemessen anzusehende

Bruttokaltmiete zu ermitteln.

3.

Zur Festlegung der Bruttokaltmiete waren neben der Nettokaltmiete noch die Betriebskosten zu ermitteln. Auch hier wendete A. & K. anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze an. Die Ermittlung des Quadratmeterpreises erfolgte auf der Basis der konkreten Wohnungen und nicht abstrakt an der maximalen zulässigen Wohnungsgröße des jeweiligen Tabellenfeldes. Für den Wohnungsmarkttyp I wertete A. & K. 5.423 Datensätze für verschiedene Wohnungsgrößen aus

Das Abstellen auf die durchschnittlichen Vorauszahlungen begegnet keinen Bedenken. Die ermittelten Werte wurden im gesamten Wohnungsmarkt 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 zurückzugreifen (BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#) (34); Urteil vom 22. August 2012, [B 14 AS 13/12 R](#), (27), Juris).

Die Datensätze, die keine Angaben zum Wasserverbrauch enthielten, betreffen eine Vielzahl der Mietverhältnisse in Schönebeck. Diese wurden jedoch bei der Ermittlung der kalten Betriebskosten nicht einbezogen. Dies ergibt sich aus der Analyse der Rohdaten. Im Arbeitsblatt "Übersicht KBK HK" der Exceldatei hat A. & K. die Daten mit und ohne Wasserkosten ausgewiesen und nur die Werte, die Wasserkosten enthalten (5.696 Werte für den Wohnungsmarkttyp I) der Berechnung zugrunde gelegt. Die Werte ohne Wasserkosten verfälschen mithin das Ergebnis nicht.

Der Auswertung kann auch nicht entgegen gehalten werden, dass nur die Vorauszahlungen der Betriebskosten erfasst worden sind, nicht dagegen die Betriebskostenabrechnungen. In der Regel werden die Vorauszahlungen den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Steigen die Kosten, werden auch die Vorauszahlungen höher festgesetzt und umgekehrt. In der Gesamtheit der Datenerhebung spiegeln diese mithin realistische Werte wider.

4. a.

Die Kläger haben einen Anspruch auf gesonderte Übernahme der Abfallgebühren im März, Juni, September und Dezember 2011 in Höhe von 43,44 EUR sowie im März 2012 in Höhe von weiteren 28,96 EUR. Diese sind vom Beklagten zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen zu übernehmen (vgl. dazu u.a. BSG, Urteil vom 22. August 2013, [B 14 AS 78/12](#), (20), Juris).

Denn in den Betriebskosten des Konzepts sind diese nicht enthalten. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 der Satzung über die Erhebung von Abfallgebühren im Salzlandkreis (Abfallsatzung vom 17. Dezember 2007 in der jeweils gültigen

Fassung) ist GebÄ½hrenpflichtiger fÄ½r die mengenbezogene Restabfall- und BioabfallentsorgungsgebÄ½hr der aufgrund eines Miet-, Pacht oder Ähnlichen Rechtsverhältnisses zur Nutzung des GrundstÄ½ckes bzw. des GrundstÄ½ckteiles (einschließlich entsprechender Wohnungen etc.) Berechtigte, in allen anderen Fällen der GrundstÄ½ckseigentÄ½mer. Vermieter konnten Ä½ber diese Kosten mithin keine Angaben machen.

b.

Die vom Beklagten bereits in den Monaten Januar und Februar 2012 an die KlÄ½ger gezahlten anteiligen AbfallgebÄ½hren in HÄ½he von 14,48 EUR/Monat sind nicht auf den Anspruch der KlÄ½ger im MÄ½rz 2012 anzurechnen. Die Leistungen nach dem SGB II sind monatsweise bedarfsbezogen zu bewilligen (vgl. nur BSG, Urteil vom 19.08.2015, [B 14 AS 13/14](#), (23), Juris). Der Bedarf fÄ½r die AbfallgebÄ½hren entstand jeweils mit FÄ½lligkeit quartalsweise. In den Monaten Januar und Februar 2012 fiel dieser Bedarf nicht an. Die KlÄ½ger sind insoweit Ä½berzahlt.

Anzurechnen waren allerdings die bereits an die KlÄ½ger fÄ½r MÄ½rz 2012 ausgezahlten AbfallgebÄ½hren in HÄ½he von 14,48 EUR, sodass ein Nachzahlungsbetrag in HÄ½he von 28,96 EUR vom Beklagten zu leisten ist.

5.

Ein Fall einer vorÄ½bergehenden oder dauerhaften subjektiven Unzumutbarkeit eines Umzugs oder einer Kostensenkung lÄ½sst sich nicht feststellen. Dies wÄ½rde zwar nicht zur Angemessenheit der tatsÄ½chlichen Mietkosten fÄ½hren, kÄ½nnte jedoch eine VerlÄ½ngerung der Frist fÄ½r eine Kostensenkung erforderlich machen (BSG, Urteil vom 22. August 2012, [B 14 AS 13/12 R](#), (30), Juris). Die Darlegungslast fÄ½r eine fehlende MÄ½glichkeit und/oder die Unzumutbarkeit der geforderten Kostensenkung liegt zunÄ½chst beim Leistungsberechtigten. Nur bei schlÄ½ssiger Darlegung vergeblicher SuchaktivitÄ½ten liegt die Beweislast fÄ½r eine zumutbare Kostensenkung bei der BehÄ½rde. Es mÄ½ssen daher stets EinwÄ½nde zur UnmÄ½glichkeit eines Wohnungswechsels vorgebracht werden (BSG, Urteil vom 19. MÄ½rz 2008, B 4 AS 43/06 R, (15), Urteil vom 13. April 2011, [B 14 AS 32/09 R](#) (13), Juris).

GrÄ½nde dafÄ½r, dass die gesetzlich vorgesehene Regelfrist von sechs Monaten unzureichend gewesen und eine abweichende Festlegung der Kostensenkungsfrist erforderlich gewesen wÄ½re, sind nicht ersichtlich. Die KlÄ½ger haben nicht einmal behauptet, in der gesetzten Frist von sechs Monaten â oder danach â trotz intensiver Suche keine andere Wohnung gefunden zu haben. Es liegt daher kein Fall der subjektiven Unzumutbarkeit einer Kostensenkung vor.

6.

Die Heizkosten hat der Beklagte in der geschuldeten HÄ½he Ä½bernommen. Gesondert zu zahlende Stromkosten fÄ½r den Betrieb der Heizung fielen nicht an. Diese waren in den Heizkostenabrechnungen enthalten.

7.

Die Nachzahlungsverpflichtung der Kläger aus Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 in Höhe von 4,74 EUR war vom Beklagten nicht zu übernehmen. Das Sozialgericht hat diesen auch nicht verurteilt, den Betrag zu zahlen.

Das Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung vom 26. April 2012 für das Jahr 2011 in Höhe von 21,19 EUR floss den Klägern frühestens im Mai 2012 zu. Sie sollten noch die Kontonummer angeben. Der Betrag musste vom Vermieter auch noch überwiesen werden. Eine Anrechnung hätte frühestens im Juni 2012, also au  erhalb des hier zu prüfenden Zeitraums erfolgen können ([   22 Abs. 3 SGB II](#)).

IV.

Auch für die Monate August und September 2012 kann der Senat auf die Werte der am 1. Januar 2013 in Kraft getretenen Unterkunftsrichtlinie des Beklagten zurückgreifen. Dennoch haben die Kläger für September 2012 nach den o.g. Ausführungen einen Anspruch auf Zahlung weiterer 28,96 EUR (s.o.). Einen weiteren Zahlungsanspruch haben sie nicht, denn das Konzept des Beklagten ist schlüssig. Die Kläger sind überzahlt, soweit der Beklagte eine Bruttokaltmiete in Höhe von 408 EUR/Monat (zzgl. anteilige Abfallgebühr) gewährt hat (statt 396 EUR/Monat nach dem Konzept). Die Heizkosten wurden in tatsächlicher Höhe übernommen.

V.

Im Bewilligungsabschnitt von Dezember 2012 bis Mai 2013 haben die Kläger lediglich für Dezember 2012 einen Anspruch auf Zahlung weiterer Abfallgebühren in Höhe von 28,96 EUR (s.o.). Ab Januar 2013 hatte der Beklagte die Abfallgebühren im jeweiligen F  lligkeitsmonat in voller Höhe berücksichtigt.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf höhere Leistungen für die KdUH für die Monate Januar bis Mai 2013. Die Zahlungen für die Bruttokaltmiete sind angemessen (s.o.). Insoweit ist unmittelbar auf die am 1. Januar 2013 in Kraft getretene Unterkunftsrichtlinie des Beklagten abzustellen. Diese beruhte nach den oben stehenden Ausführungen auf einem schlüssigen Konzept. Insbesondere aufgrund der Veröffentlichung im Internet war es für jeden Betroffenen      unabhängig von der Frage, ob dieses rechtlich erforderlich war      in zumutbarer Weise möglich, von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Die Heizkosten übernahm der Beklagte in tatsächlicher Höhe.

VI.

Im Bewilligungsabschnitt von Juni bis November 2013 haben die Kläger einen Anspruch auf weitere 2 EUR/Monat für die Monate September bis November 2013. Die Änderungsbescheide des Beklagten vom 24. August und 21. September 2013

sowie vom 14. Januar 2014, mit denen den Klägern vorläufige Leistungen für die Monate September bis November 2013 bewilligt wurden, sind insoweit rechtswidrig.

Der Beklagte hatte den Klägern mit Änderungsbescheid vom 27. Juli 2013 für die Monate Juni bis November 2013 endgültig KdUH unter Berücksichtigung von Heizkosten in Höhe von 87,95 EUR bewilligt. Dieser Bescheid ist rechtswidrig begünstigend hinsichtlich der Höhe der Heizkosten, da bereits ab Mai 2013 nur noch Heizkosten in Höhe von 85,95 EUR/Monat zu zahlen waren. Die Tatsache, dass sie diese ohne Rechtsgrund weiterhin in unveränderter Höhe an den Vermieter zahlten, hindert die Rechtswidrigkeit nicht. Denn eine vertragliche Zahlungspflicht bestand nicht.

Das den Klägern im Mai 2013 zugeflossene Betriebskostenguthaben hat der Beklagte zu Recht nicht auf die KdUH der Kläger im Juni 2013 angerechnet. Dieses ist anzurechnen nach [§ 22 Abs. 3 SGB II](#) auf die geschuldeten KdUH in Höhe von 569,95 EUR (vgl. BSG, Urteil vom 12. Dezember 2013, [B 14 AS 83/12 R](#), (14), Juris). Es verblieb ein Bedarf in Höhe von 502,95 EUR. Die vom Beklagten bewilligten KdUH aber betrugen 483,30 EUR.

Die Aufhebung der Heizkosten in Höhe von 2 EUR für die Monate September bis November 2013 mit den vorläufigen Änderungsbescheiden vom 24. August und 21. September 2013 sowie 14. Januar 2014 ist allein deswegen rechtswidrig, da der Beklagte nicht ermächtigt war, endgültige Leistungen aufzuheben und durch vorläufige zu ersetzen. Hierfür findet sich im Gesetz keine Rechtsgrundlage.

Der Aufhebungs- und Erstattungsbescheid vom 19. Februar 2014 war daher nach [§ 131 Abs. 1 Satz 1 SGG](#) in der Vollziehung rückgängig zu machen, d.h. in der Höhe der Erstattung entsprechend zu reduzieren.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#). Sie berücksichtigt das Obsiegen und Unterliegen der Beteiligten im Verhältnis zu den von den Klägern begehrten Leistungen.

Die Revision war zuzulassen. Es ist in der Rechtsprechung des BSG ungeklärt, ob für die Datenauswertung bei einem "schlüssigen Konzept" zusätzlich zu den im Vergleichsraum erhobenen Daten im Wege der Clusteranalyse auch solche von anderen, hinsichtlich der Mietkosten aber ähnlichen Vergleichsräumen ("Wohnungsmarkttypen") herangezogen werden dürfen.

Dieses Urteil ist mit Beschluss vom 25.09.2018 berichtigt worden.

Erstellt am: 08.05.2020

Zuletzt verändert am: 23.12.2024