

---

## S 16 AS 2257/18

### Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Land	Freistaat Sachsen
Sozialgericht	Sächsisches Landessozialgericht
Sachgebiet	Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung	-
Kategorie	Urteil
Bemerkung	-
Rechtskraft	-
Deskriptoren	Betriebskosten, Kappungsgrenze, Mietspiegel, Nettokaltmiete, schlüssiges Konzept, Stadt Leipzig, Unterkunftskosten
Leitsätze	<p>1. Da es dem kommunalen Träger zur Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten iSd <a href="#">§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II</a> im Rahmen der Methodenfreiheit überlassen ist, die örtlichen Verhältnisse nach seinem Konzept abzubilden, ist es auch seine Aufgabe, die konkreten Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes zu beobachten und ggf. die Angemessenheitswerte zeitnah zu aktualisieren.</p> <p>2. Wird im gerichtlichen Verfahren bei festgestellten Mängeln ein Konzept bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung durch das Jobcenter nicht nachgebessert, kann das Gericht die Mängel selbst zu beseitigen, wenn dies ohne Eingriff in die dem kommunalen Träger obliegende Methodenauswahl, beispielsweise durch bloße rechnerische Korrektur möglich ist.</p> <p>3. Die Vermutungswirkung, dass eine ausreichende Anzahl von Wohnungen zum Angemessenheitswert eines kommunalen Konzeptes vorhanden sind, entfaltet sich bereits dann, wenn zwar nicht der Mietspiegel als solcher zugrunde gelegt wird, aber die verwendeten</p>

---

Mietspiegeldaten selbst nach einer anerkannten wissenschaftlichen Methode erstellt und ausgewertet worden sind und daraus Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis ableitbar sind.

4. Es widerspricht dem Konzept des SGB II, die Bedarfe zur Deckung der Unterkunftskosten durch Zurverfügungstellung von Geldleistungen seitens des Leistungsträgers zu decken, wenn sicher ist, dass der Leistungsempfänger diese nicht zweckentsprechend einsetzt, weil er Einwendungen gegen die Forderungen erhebt. Daher besteht trotz Fälligkeit eine Betriebskostennachforderung kein aktuell zu deckender Unterkuftsbedarf, wenn der Leistungsbezieher der Nachforderung des Vermieters widerspricht und er damit zum Ausdruck bringt, die Forderung aktuell nicht zu erfüllen.

Normenkette

[§ 22 Abs 1 Satz 1 SGB 2, § 45 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 SGB X](#)

### **1. Instanz**

Aktenzeichen  
Datum

S 16 AS 2257/18  
13.12.2019

### **2. Instanz**

Aktenzeichen  
Datum

L 4 AS 107/20  
19.12.2023

### **3. Instanz**

Datum

-

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Sozialgerichts Leipzig vom 13. Dezember 2019 abgeändert und der Bescheid des Beklagten vom 10. September 2019 aufgehoben, soweit er mit diesem die monatliche Bewilligung des Klägers von Kosten der Unterkunft und Heizung im Zeitraum vom 1. April 2018 bis 31. März 2019 über den

---

Betrag von 336,89 EUR hinaus aufgehoben und die Erstattung von mehr als 212,52 EUR verlangt hat.

Â

*Im Ã¼brigen wird die Klage abgewiesen und die Berufung des Beklagten zurÃ¼ckgewiesen.*

Â

2. Der Beklagte hat dem KlÃ¤ger 1/3 seiner auÃergerichtlichen Kosten in beiden RechtszÃ¼gen zu erstatten.

Â

3. Die Revision wird nicht zugelassen.

Â

Â

### **Tatbestand**

Â

Â

Die Beteiligten streiten um die RechtmÃÃigkeit der Bewilligung von Kosten der Unterkunft und Heizung im Zeitraum vom 01.04.2018 bis 31.03.2019.

Â

Der Beklagte ist eine gemeinsame Einrichtung i.S.d. 44b Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) unter Beteiligung der Stadt Aâ|. als kommunaler TrÃ¤ger. Die Stadt Aâ|. erarbeitet in regelmÃÃigen AbstÃ¤nden Verwaltungsrichtlinien fÃ¼r die Ermittlung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach [Â§ 22 SGB II](#) und den [Â§ 35, 42a](#) ZwÃlftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Der Beklagte wendet diese Richtlinien im Rahmen der Bewilligung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II an.

Â

Die Stadt Aâ|. hat am 18.12.2014 die Verwaltungsrichtlinie Kosten der Unterkunft (Kapitel 1) â Angemessenheitsgrenzen; âSchlÃ¼ssiges Konzeptâ, Az. DS-00687/14 (KdU-Richtlinie 2014) erlassen. Diese Verwaltungsrichtlinie wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 20.03.2018 mit Wirkung zum 01.04.2018 durch die Verwaltungsrichtlinie Kosten der Unterkunft (Kapitel 1) â Herleitung angemessener Richtwerte fÃ¼r die Kosten der Unterkunft NichtprÃ¼fungsgrenze

---

für die Heizkosten; âSchlÃssiges Konzeptâ, Az. DS-05471/18 (KdU-Richtlinie 2018) ersetzt. Die KdU-Richtlinie 2018 wurde durch die am 21.01.2020 beschlossene Verwaltungsrichtlinie gleichen Namens, Az. VII-Ifo-00251-DS-01 (KdU-Richtlinie 2020) aktualisiert. Die Stadt Aâ erarbeitet zudem in regelmÃÃigen AbstÃnden BetriebskostenbroschÃren und Mietspiegel fÃr das Gemeindegebiet. So hat sie unter anderem die BroschÃren âBetriebskosten in Aâ. 2012 â Berichtsjahr 2014â, âBetriebskosten in Aâ. 2014 â Berichtsjahr 2016â sowie âBetriebskosten in Aâ. 2016 â Berichtsjahr 2019â und die Mietspiegel 2014, 2016 und 2018 verÃffentlicht. Die Mietspiegel 2016 und 2018 wurden durch BeschlÃsse des Stadtrates vom 15.11.2017 und 27.06.2019 jeweils als qualifizierte Mietspiegel anerkannt.

Ã

Der 1959 geborene KlÃger bezog im streitigen Zeitraum Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II. Er bewohnt allein eine nach Mietvertrag 63,41 m<sup>2</sup> groÃe Wohnung. Einkommen erzielte der KlÃger im streitigen Zeitraum nicht.

Ã

Am 08.09.2017 legte er gegenÃber dem Beklagten die Betriebskostenabrechnung fÃr das Jahr 2016 vor. Aus dieser ergab sich, dass der KlÃger ab dem 01.10.2017 neben der monatlichen Grundmiete i.H.v. 267,97 EUR, monatliche Vorauszahlungen auf allgemeine Betriebskosten i.H.v. 58,00 EUR, auf Kaltwasser i.H.v. 21,00 EUR sowie auf Heizkosten i.H.v. 75,00 EUR zu leisten habe. Die Gesamtmiete sollte daher von bisher 370,00 EUR auf 421,97 EUR steigen.

Ã

Mit Schreiben vom 12.09.2017 wies der Beklagte den KlÃger darauf hin, dass er die HÃhe der Unterkunft- und Heizkosten als unangemessen ansehe. Er teilte dem KlÃger mit, dass diese lÃngstens fÃr einen Zeitraum von sechs Monaten, im Falle des KlÃgers bis zum 31.03.2018, Ãbernommen werden kÃnnten. Die angemessene Bruttokaltmiete bezifferte der Beklagte fÃr einen Einpersonenhaushalt bei einer angemessenen WohnflÃche von 45 m<sup>2</sup> auf 269,57 EUR. Die angemessene Grundmiete betrage 207,01 EUR, kalte Betriebskosten seien bis zum Betrag von 62,56 EUR angemessen. Der KlÃger wurde zur Senkung seiner Unterkunftskosten aufgefordert. Heizkosten seien hiervon nicht betroffen.

Ã

Am 27.02.2018 stellte der KlÃger Fortbewilligungsantrag auf Grundsicherungsleistungen, wobei er im entsprechenden Formblatt WBA unter Ziffer 4 angab, dass Grundmiete i.H.v. 267,97 EUR, Nebenkostenvorauszahlungen i.H.v. 79,00 EUR sowie Heizkostenvorauszahlungen i.H.v. 75,00 EUR entstÃnden. Mit streitigem Bescheid vom 06.03.2018 bewilligte der Beklagte dem KlÃger fÃr

---

den Zeitraum vom 01.04.2018 bis 31.03.2019 Leistungen i.H.v. monatlich 760,57 EUR, wobei neben dem Regelbedarf i.H.v. monatlich 416,00 EUR ankündigungsgemäß nur die angemessenen Kosten der Unterkunft i.H.v. 269,57 EUR sowie Heizkosten i.H.v. 75,00 EUR monatlich bewilligt wurden.

Ä

Gegen die Bemessung des Bedarfs für Unterkunft und Heizung richtete sich der Widerspruch des Klägers vom 22.03.2018. Er bewohne die Wohnung seit 1979 und habe diese infolge Erbfalls im Jahr 2012 „wiedererhalten“. Die Wohnung sei durch ihn selbst modernisiert worden. Unter anderem führte er weiter aus, die Wohnung habe real eine Größe von 57,85 m<sup>2</sup> einschließlich ½ Balkon.

Ä

Mit Schreiben vom 17.04.2018 wurde der Kläger mit Rechtsfolgenbelehrung zu einem Termin beim Beklagten am 25.04.2018 um 08.15 Uhr eingeladen, den er nicht wahrnahm. Mit Bescheid vom 12.06.2018 wurde nach vorheriger Anhörung vom 26.04.2018 eine Minderung um 10 Prozent des für den Kläger maßgebenden Regelbedarfs für den Zeitraum 01.07.2018 bis 30.09.2018 festgestellt und die Bewilligung nach [§ 48](#) Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X) teilweise aufgehoben. Hiergegen erhob der Kläger am 26.06.2018 Widerspruch.

Ä

Mit Änderungsbescheid vom 18.06.2018 wurde für Juli bis September 2018 die Minderung wegen des Meldeversäumnisses des Klägers i.H.v. monatlich 41,60 EUR umgesetzt, sodass für diese Monate, ausgehend von einem Bedarf i.H.v. 770,60 EUR, die Bewilligung 729,00 EUR betrug. Im übrigen streitigen Zeitraum bewilligte der Beklagte monatlich 770,60 EUR. Eingearbeitet wurden die Angemessenheitswerte aufgrund der ab 01.04.2018 geltenden KdU-Richtlinie 2018, wonach eine angemessene Grundmiete von 215,50 EUR sowie Betriebskostenvorauszahlungen i.H.v. 64,10 EUR Berücksichtigung fanden. Der Beklagte berücksichtigte deshalb angemessene Unterkunfts- und Heizkosten i.H.v. insgesamt 354,60 EUR (279,60 EUR Bruttokaltmiete und 75,00 EUR Heizkostenvorauszahlungen).

Ä

Mit Widerspruchsbescheid vom 20.06.2018 wurde der Widerspruch vom 22.03.2018 als unbegründet zurückgewiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Bedarfe des Klägers für Unterkunft und Heizung seien gemessen an den abstrakt festgelegten Angemessenheitswerten durch die Richtlinie der Stadt „unangemessen hoch“ gewesen, sodass diese nicht in tatsächlicher Höhe zu übernehmen gewesen seien. Die abstrakt angemessene Wohnfläche für einen Einpersonenhaushalt liege bei 45 m<sup>2</sup>. Die Stadt „habe“ auf Grundlage der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) mit der Verwaltungsrichtlinie ein sog. „schlüssiges Konzept“ zur Herleitung der abstrakt angemessenen

---

Unterkunftskosten erstellt. Hierfür seien Daten, welche auch dem Mietspiegel 2016 der Stadt Aâ€¦ zugrunde liegen, ausgewertet und in aufsteigender Reihenfolge sortiert worden. Der Mietpreis pro Quadratmeter, welcher genau das untere Drittel der jeweiligen Datensätze begrenze, stelle den Richtwert für die jeweilige Haushaltsgröße dar, die bei Einpersonenhaushalten wie im Falle des Klägers den berücksichtigten Werten entspreche. Auf weitergehende Unterkunftskosten habe der Kläger nach Erlass des Änderungsbescheides vom 18.06.2018 keinen Anspruch.

Â

Am 19.07.2018 hat der Kläger dagegen Klage zum Sozialgericht Leipzig erhoben. Im Kern hat er vorgetragen, seine Unterkunftskosten seien nicht unangemessen und damit auch weiterhin in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Zudem gebe es in Aâ€¦ keinen vergleichbaren Wohnraum in der Qualität und dem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis. Ein Umzug sei unwirtschaftlich.

Â

Der Widerspruch des Klägers vom 26.06.2018 gegen die Minderung wegen des Meldeverlustes wurde mit Widerspruchsbescheid vom 20.07.2018 als unbegründet zurückgewiesen.

Â

Mit Änderungsbescheid vom 24.11.2018 erfolgte die Anpassung an die ab 01.01.2019 geltenden Sätze, sodass dem Kläger für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.03.2019 Leistungen i.H.v. monatlich 778,60 EUR bewilligt wurden.

Â

Mit Schreiben vom 26.02.2019 übermittelte der Kläger dem Beklagten die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 vom 27.09.2018. Aus dieser ergab sich zum einen, dass der Kläger bis zum 05.11.2018 eine Nachzahlung i.H.v. 242,15 EUR auf allgemeine Betriebskosten sowie i.H.v. 104,31 EUR auf Kaltwasserkosten zu zahlen hatte. Die Heizkostenvorauszahlungen überstiegen die tatsächlichen Kosten, sodass sich ein Guthaben i.H.v. 121,90 EUR ergab. Insgesamt folgte aus der Abrechnung ein Nachzahlungsbetrag von 224,56 EUR, um dessen Übernahme der Kläger den Beklagten bat. Weiter ergab sich aus den Abrechnungsunterlagen, dass der Kläger über den 01.10.2017 hinaus unverändert 370,00 EUR an seinen Vermieter gezahlt hatte (267,97 EUR Grundmiete, 42,83 EUR Vorauszahlung allgemeine Betriebskosten, 12,56 EUR Vorauszahlung Kaltwasser, 46,64 EUR Vorauszahlung Heizung/Warmwasser). Ab dem 01.11.2018 sei infolge Anpassung der Vorauszahlungen eine Miete von insgesamt 387,97 EUR zu zahlen. Der Kläger teilte außerdem mit, er habe der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 insgesamt widersprochen. Im übrigen habe er sich auch gegen ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters

---

gewandt.

Â

Mit Schreiben vom 27.03.2019 informierte der Beklagte den KlÃ¤ger, er habe im Jahr 2017 bereits auf zu leistende Vorauszahlungen insgesamt 1.380,27 EUR Kosten der Unterkunft und Heizung gewÃ¤hrt. Nach der Abrechnung des Vermieters seien davon lediglich 1.224,36Â EUR an diesen gezahlt worden. Der Differenzbetrag von 155,91 EUR sei jedenfalls von der Forderung in Abzug zu bringen, sodass maximal ein Restbetrag i.H.v. 68,65Â EUR verbleibe, dessen Ã¼bernahme zu prÃ¼fen sei. Zugleich wurde der KlÃ¤ger mit Schreiben vom selben Tag aufgefordert, die tatsÃ¤chlichen Mietzahlungen zu belegen.

Â

Am 11.04.2019 bestÃ¤tigte der Vermieter, dass der KlÃ¤ger unverÃ¤ndert die monatliche Gesamtmiete i.H.v. 370,00 EUR zu zahlen habe. Am 20.06.2019 einigten sich der KlÃ¤ger und sein Vermieter im Wege eines gerichtlichen Vergleichs, dass der KlÃ¤ger rÃ¼ckwirkend ab 01.02.2019 eine monatliche Grundmiete i.H.v. 273,03 EUR zu zahlen habe.

Â

Mit Schreiben vom 29.07.2019 hÃ¶rte der Beklagte den KlÃ¤ger zur Erstattung der Ã¼berzahlung an. Es seien Ã¤nderungen bei den Kosten der Unterkunft und Heizung eingetreten, die sich mindernd auf den Bedarf des KlÃ¤gers ausgewirkt hÃ¤tten. Der KlÃ¤ger habe infolge falscher Angaben zu seinen Vorauszahlungen im Zeitraum vom 01.04.2018 bis 31.03.2019 zu viel Leistungen erhalten.

Â

Nach erfolgter Ã¼berprÃ¼fung des KlÃ¤gers hob der Beklagte mit Bescheid vom 10.09.2019 die ursprÃ¼ngliche Leistungsbewilligung teilweise auf und verlangte die Erstattung von insgesamt 340,32 EUR. FÃ¼r den Zeitraum vom 01.04.2018 bis 31.03.2019 seien lediglich angemessene Kosten der Unterkunft i.H.v. 279,60 EUR sowie tatsÃ¤chliche Heiz- und Warmwasserkostenvorauszahlungen i.H.v. 46,64 EUR zu berÃ¼cksichtigen. Die erbrachten monatlichen Leistungen i.H.v. 354,60 EUR Ã¼berstiegen den tatsÃ¤chlichen monatlichen Bedarf fÃ¼r Kosten der Unterkunft und Heizung i.H.v. 326,24 EUR um 28,36 EUR.

Â

Mit Urteil vom 13.12.2019 hat das Sozialgericht den Beklagten unter Ziffer 1 verurteilt, unter insoweitiger Aufhebung des Bewilligungsbescheids vom 06.03.2018 in Form der Ã¤nderungsbescheide vom 18.06.2018 und 24.11.2018 sowie des RÃ¼cknahmebescheids vom 10.09.2019 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 20.06.2018 dem KlÃ¤ger weitergehende Leistungen fÃ¼r Unterkunft und Heizung i.H.v. monatlich 15,40Â EUR zu gewÃ¤hren. Im Ã¼brigen wurde die Klage gegen den

---

Minderungsbescheid vom 12.06.2018 und den Änderungsbescheid vom 18.06.2018 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 20.07.2018 abgewiesen (Ziffer 2), da die Sanktionierung rechtmäßig gewesen sei. Die Berufung des Beklagten hat das Sozialgericht zugelassen.

Ä

Der Kläger habe einen weitergehenden Bedarf für Unterkunft und Heizung. Die Ermittlung der abstrakt angemessenen Aufwendungen durch den Beklagten halte den Anforderungen des BSG nicht stand. Der Beklagte habe zwar zutreffend die abstrakt angemessene Wohnungsgröße mit 45 m<sup>2</sup> bestimmt. Es habe jedoch keine Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe und Standard angemessene Wohnung im maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum anhand eines schlüssigen Konzepts stattgefunden.

Ä

Die im Streit stehende Verwaltungsrichtlinie bilde den Wohnungsmarkt nicht realistisch ab. Es fehle an der Repräsentativität der ausgewerteten Datengrundlage. Die Stichprobengröße, die von der Stadt für die Erstellung der Verwaltungsrichtlinie zugrunde gelegt worden sei, entspreche weniger als einem Prozent des gesamten Mietwohnbestands zum Erhebungszeitpunkt. Damit streite für die Stadt nicht der Umstand, dass sie bei der Aufstellung des Konzeptes Datensektze eines qualifizierten Mietspiegels ausgewertet habe.

Ä

Die Bestimmung des einfachen Wohnstandards, wonach dieser das mietpreislich untere Drittel des Wohnungsmarkts bilde, sei ebenfalls nicht schlüssig. Die Gemeinde gehe ohne empirischen Beleg oder andere Nachweise von der Grundannahme aus, dass sich der städtische Wohnungsmarkt in drei Standards aufteile (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) und dass die Wohnungen in sich gleichmäßig auf diese drei Standards verteilen. Es könne auch nicht hinreichend sichergestellt werden, dass unter Berücksichtigung der jeweiligen Nachfrage an Wohnungen einfachen Standards für die jeweiligen Haushaltsgruppen ausreichend Unterkünfte dieser Art in hinreichender Anzahl und auch ausreichender Verteilung im gesamten Vergleichsraum zur Verfügung ständen. Es hätte eine differenziertere Bestimmung und Ermittlung des einfachen Standards getrennt nach den jeweiligen Haushaltsgruppen stattfinden müssen.

Ä

Weiterhin sei die vorgenommene Bildung von Wohnraumkorridoren um die jeweils angemessene Wohnfläche und die Zugrundelegung verschiedener Korridore für die Auswertung der Bestandsmietdaten einerseits und der Angebotsmieten andererseits nicht mit den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept vereinbar,

---

da hierdurch unzulässig die ohnehin zu geringe Datengrundlage nochmals vergrößert werde und die Verschiebung der Korridore bei Prüfung der Angebotsmieten aus mathematischer Sicht nicht nachvollziehbar sei.

Ä

Problematisch sei darüber hinaus auch die Aktualität der ausgewerteten Bestandsdaten. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Richtlinie zum 01.04.2018 seien diese bereits mehr als zwei Jahre alt gewesen. Dies sei in Anbetracht des Umstands problematisch, dass der Wohnungsmarkt in A. gerade auch im Bereich der Bestandsmieten stark im Wandel sei und deshalb zeitliche Verzerrungen bei der Auswertung der Daten die Gefahr bergen würden, dass im Zeitpunkt der Auswertung nicht mehr die aktuelle Wirklichkeit des Wohnungsmarkts abgebildet werde. Dies zeige sich an den Inhalten des Sozialreportes 2019 der Stadt A. Den ersichtlich erheblichen Anstieg der durchschnittlichen Miete könne die Richtlinie aufgrund des Alters der zugrundeliegenden Daten nicht berücksichtigen haben.

Ä

Soweit der Beklagte betone, dass im Auswertungszeitraum ausreichend Wohnungen zu den ermittelten Angemessenheitswerten angeboten worden seien, beruhe dies auf einer Verschiebung der jeweils zugrunde gelegten Wohnungsgrößen bei Prüfung der Angebotsmieten. Zwar seien Wohnungen in gewisser Anzahl gefunden worden, die dem Angemessenheitswert in Gestalt des Produktes von angemessener Wohnungsgröße und Kappungsgrenzwert entsprochen hätten. Diese hätten jedoch überwiegend eine deutlich geringere Größe aufgewiesen als diejenigen, welche zur Bestimmung der Angemessenheitswerte herangezogen worden seien. „Angemessene“ Wohnungen hätten generell eine höhere Quadratmetermiete als die von der Stadt A. ermittelten Werte aufgewiesen, jedoch aufgrund einer Verringerung des Faktors der Wohnungsgröße sei das Gesamtprodukt noch in die von der Stadt A. behauptete Angemessenheit gefallen. Diese Berechnung spiegele nicht die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum wider, sondern stelle eine systematische Beschneidung der den Leistungsberechtigten tatsächlich anmietbaren Wohnungen dar. Ihnen sei es in der Regel kaum möglich, zum vorgegebenen Mietpreis eine Wohnung im Bereich der angemessenen Wohnungsgröße (45 m<sup>2</sup>) anzumieten. Sie seien vielmehr dazu gezwungen, eine deutlich kleinere Wohnung anzumieten, für welche eine Auswertung durch die Richtlinie nicht stattgefunden habe. Eine systematische Begrenzung der effektiv anmietbaren Wohnungen auf einen kleineren als angemessen zu beurteilenden Wohnraum sei mit dem Sinn und Zweck der abstrakten Ermittlung der aufzubringenden Kosten für eine nach Wohnungsgröße und -standard angemessene Wohnung nicht vereinbar, da hierdurch auch die dem Leistungsberechtigten grundsätzlich zustehende Wahlmöglichkeit zwischen einer Wohnung mit größerer Wohnfläche oder mit höherem Ausstattungsstandard genommen werde.

Ä

---

Als Grenze für die Angemessenheit der Unterkunftskosten seien entsprechend der Rechtsprechung des BSG die Werte nach [§ 12 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) zzgl. eines Sicherheitszuschlags von 10 Prozent heranzuziehen. Da die Bruttokaltmiete des Klägers mit 323,36 EUR monatlich unter dieser Grenze liege, seien die Unterkunftskosten angemessen und in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Übertragen auf den Anspruch des Klägers bedeute dies, dass er Anspruch auf höhere Leistungen für Unterkunftskosten i.H.v. monatlich 43,76 EUR habe (Differenz tatsächliche Kosten und bewilligte Kosten, 323,36 EUR - 279,60 EUR = 43,76 EUR). Jedoch sei weiterhin zu berücksichtigen, dass dem Kläger ursprünglich monatlich 28,36 EUR mehr Heizkosten als tatsächlich angefallen bewilligt und ausgezahlt worden seien. Diese seien mit dem Aufhebungs- und Erstattungsbescheid vom 10.09.2019 geltend gemacht worden. Da der Betrag des weitergehenden Leistungsanspruchs den Aufhebungsbetrag übersteige, sei der Aufhebungs- und Erstattungsbescheid aufzuheben und der überschießende Leistungsanspruch des Klägers entsprechend mit der Differenz der Heizkosten zu verrechnen, woraus sich ein weitergehender Leistungsanspruch von monatlich 15,40 EUR ergebe (43,76 EUR - 28,36 EUR).

Ä

Gegen das dem Beklagten am 16.01.2020 zugestellte Urteil richtet sich die Berufung des Beklagten vom 10.02.2020.

Ä

Er wendet sich zum einen gegen die Auffassung des Sozialgerichts, es fehle an der Repräsentativität der ausgewerteten Datengrundlage. Die Stadt A. verfolge über einen qualifizierten Mietspiegel i.S. des [§ 558d Bürgerliches Gesetzbuch \(BGB\)](#), auf den zur Bestimmung einer angemessenen Referenzmiete im Rahmen eines schlüssigen Konzeptes nach [§ 22c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB II](#) zurückgegriffen werden solle. Die Existenz eines qualifizierten Mietspiegels privilegieren auf denselben Daten beruhendes schlüssiges Konzept. Handele es sich um wie vorliegend um einen Regressionsmietspiegel, liefere für größere Kommunen eine Stichprobe von bis zu 1 Prozent des Wohnungsbestandes eine ausreichende Validität. Dieser Wert sei auch eingehalten worden. Daran ändere sich nichts, wenn in einem zweiten Schritt die Stichprobe aus dem gesamten Wohnungsbestand um diejenigen Wohnungen bereinigt werde, die aufgrund ihrer Wohnflächen unangemessen, also sozialrechtlich ohne Relevanz wären. Das im Verfahren S 16 AS 2262/16 vor dem Sozialgericht Leipzig eingeholt Sachverständigengutachten des Prof. Dr. D. bestätige zudem die statistische Verwendbarkeit der Daten.

Ä

Der Beklagte verteidigt seine Bestimmung des einfachen Wohnstandards. Es sei auch sichergestellt, dass genügend angemessener Wohnraum zur Verfügung stehe.

---

Â

Er verweist auf die Rechtsprechung der 23. Kammer des Sozialgerichts Leipzig vom 27.05.2016 ([S 23 AS 1121/16](#) ER) die die vorgenommene Perzentil-Bestimmung unter Hinweis auf den Anteil von Transferleistungsbeziehern und einkommensarmen Haushalten als sachgerecht angesehen habe. Auch das Sächsische Landessozialgericht (SächsLSG) habe im Urteil vom 01.06.2017 ([L 7 AS 917/14](#), Rn. 49) die Ermittlung des maßgeblichen Richtwertes, orientiert am unteren Drittel, für rechtmäßig erachtet. Wie der Sozialreport 2018 zeige, beruhe die von der Stadt A. verwendete Größe des 33ten Perzentils auf Ergebnissen statistischer Erhebungen der vergangenen Jahre. Diese zeigten, dass bei Verwendung des 33ten Perzentils Wohnungen einfachen Standards, gemessen an der potentiellen Nachfrage ausreichend zur Verfügung ständen, da statistisch gesehen nur 13,9 Prozent bzw. 8,4 Prozent der Haushalte 33,3 Prozent Wohnraum einfachen Standards nachfragten. Dass die Annahme des Gerichtes, dass bei Zugrundelegung des von der Stadt A. verwendeten Perzentils nicht genügend Wohnraum in ausreichender Zahl und im gesamten Vergleichsraum zur Verfügung stehe, falsch sei, zeige zudem eindeutig das Ergebnis der Angebotsmietenerhebung. Diese belege, dass in allen Stadtgebieten für alle Bedarfsgemeinschaftsgrößen angemessener Wohnraum vorhanden sei. Träfe die Annahme des Sozialgerichts zu, müsste im Erhebungszeitraum (06/17- 08/17) kein angemessener Wohnraum zur Verfügung gestanden haben bzw. eine sichtliche Schwankung vorhanden gewesen sein. Die Angebotszahlen seien aber stetig gleich hoch.

Â

Der Beklagte verteidigt ferner die Bildung der Wohnflächenkorridore. Von den 2.729 ausgewerteten Datensätzen, die aus der Datenerhebung für den A. Mietspiegel 2016 vorlagen, hätten lediglich 31 Wohnungen eine Wohnfläche von genau 45 m<sup>2</sup> aufgewiesen. Aus diesem Grund sei es erforderlich gewesen, Wohnflächenspannen zu bilden. Das BSG habe in seiner Entscheidung vom 10.09.2013 (B 14 AS 77/12 R, Rn. 32) dieses Vorgehen bestätigt. Ein mathematisch korrektes Ergebnis zur Ermittlung eines angemessenen Eckwertes erhalte man unter Anwendung von Wohnflächenspannen zudem nur, wenn man diese in gleichem Maß nach oben und unten ausdehne. Um für die Richtwertbildung eine ausreichend große Datenmenge zu haben, habe die Stadt A. einen homogenen Wohnflächenkorridor um die abstrakt angemessene Wohnfläche gebildet. Dieses Vorgehen sei mathematisch und statistisch valide, was der Sachverständige Prof. Dr. D. bestätigt habe.

Â

Richtig sei, dass in die Prüfung der Verfügbarkeit von Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte auch Wohnungen einbezogen worden seien, die eine Wohnfläche ab 20 m<sup>2</sup> aufweisen, da Wohnungen, die deutlich kleiner als 45 m<sup>2</sup> seien, in der Stadt A. häufig vorhanden seien. Eine Wohnflächenhöchstgrenze sei im Rahmen der Verfügbarkeitsprüfung



---

eingeflossen sein. Wohnungen, deren Küche, Toilette und Badezimmer von anderen Mietparteien mitbenutzt werden, seien von der Datenerhebung für den Mietspiegel 2018 von vornherein ausgeschlossen. Der Mietspiegel könne zudem nicht für vermieteten Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern angewandt werden. In der Datenerhebung seien zu wenige, namentlich 39 Datensätze vorhanden, um für solchen Wohnraum eine statistisch valide ortsübliche Vergleichsmiete ausweisen zu können. Die Datensätze seien vor der Auswertung eliminiert worden.

Ä

Außerdem bestehe eine Identität der Betrachtungsgegenstände aus den Daten für den Mietspiegel und denen der Betriebskostenbrochure. In beiden Statistiken seien weder Wohnungsdaten von Ein- und Zweifamilienhäusern noch von Wohnungen in unsanierten Objekten, mit Ausnahme im Sektor des Wohnungsbaus 1961 bis 1990, einbezogen worden.

Ä

Auf Hinweis des Senats, dass Kabel-/Antennengebühren im Konzept nicht berücksichtigt seien, führt der Beklagte aus, derartige Aufwendungen seien atypische Betriebskosten. Von den insgesamt 1.055 ausgewerteten Datensätzen für die Betriebskostenbrochure hätten gerade 67 Datensätze entsprechende Kosten ausgewiesen. Im Vergleich dazu verfügten bspw. 211 der ausgewerteten Datensätze von Mehrfamilienhäusern über einen Aufzug. Ursache für das geringe Auftreten solcher Betriebskosten sei, dass Mieter ganz überwiegend direkte Verträge mit den Kabelfernsehanbietern schließen würden. Zudem bestehe in der Tat die Möglichkeit, das weit verbreitete und kostenfreie DVBT-2 zu nutzen. Da Kosten für Antennen- und Kabelfernsehen atypische Betriebskosten seien, habe der Gesetzgeber das Nebenkostenprivileg im Rahmen der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) mittlerweile gestrichen. Die Nicht-Berücksichtigung solcher atypischen Kosten, die nur in einer sehr geringen Anzahl aller Mieterhaushalte überhaupt auftreten und zu denen es eine kostenfreie Alternative (DVBT-2) gebe, sei daher bei der Ermittlung eines pauschalen Richtwertes für die Kosten der Unterkunft einfachen Standards sachgerecht. Das schließe eine Anerkennung im konkreten Einzelfall nicht aus.

Ä

Auf weiteren Hinweis, dass dem angewendeten Betriebskostenspiegel Daten für das Jahr 2014 zugrunde liegen, hat der Beklagte ausgeführt, der durchschnittliche Wert der Betriebskosten sei um einen Sicherheitszuschlag von 10 Prozent erhöht, der neben einem möglicherweise auftretenden höheren Kaltwasserverbrauch auch zur Deckung allgemeiner Kostensteigerungen dienen könne.

Ä

---

Das Institut der deutschen Wirtschaft habe in einem Gutachten vom 01.12.2020 eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und regionalen Unterschiede der Wohnnebenkosten in Deutschland untersucht (vgl. [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Gutachten/PDF/2020/IWGutachten-dii-Wohnnebenkosten.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2020/IWGutachten-dii-Wohnnebenkosten.pdf)). So werde dort unter anderem auf Seite 2 festgehalten, dass der Median der kalten Betriebskosten im Jahr 2018 bei 0,98 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche lag. Über einen Zeitraum von 18 Jahren habe die jährliche Teuerungsrate 2,8 Prozent betragen. Wenn diese lineare Teuerungsrate für die Jahre von 2014 (= Daten von Betriebskostenabrechnungen für das Konzept der Stadt A. vom 20.03.2018) bis 2017 (= mögliche Informationen zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzeptes der Stadt A. vom 20.03.2018) unterstellt werde, ergebe sich ein Wert von 8,4 Prozent, wobei zu beachten sei, dass Erkenntnisse über die Entwicklung der Betriebskosten immer erst nachgelagert mit Vorliegen der Abrechnungen im Folgejahr gewonnen werden könnten. Das Abstellen auf die durchschnittlichen Betriebskosten zzgl. eines Sicherheitszuschlages von 10 Prozent sei zur Ermittlung einer Bruttokaltmiete im einfachen Wohnsegment ausreichend hoch bemessen.

Ä

Soweit die KdU-Richtlinie 2018 kein aktuelles Bild der Betriebskosten im Geltungszeitraum widerspiegeln sollte, könne nicht auf die jährlich erscheinenden Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (DMB), Landesverband Sachsen e.V. zurückgegriffen werden. Der Beklagte arbeite seit vielen Jahren in den Arbeitskreisen Mietspiegel und Betriebskostenbroschüre sehr eng mit dem DMB, Mieterverein A. e.V. zusammen. Aus dieser Zusammenarbeit sei bekannt, dass der Mieterverein überwiegend die Mieterhaushalte in Streitigkeiten zu Betriebskosten berate, die sehr hohe Betriebskosten oder Betriebskostenabrechnungen mit hohen Nachzahlungen erhalten haben. Mieterhaushalte mit geringen Betriebskosten oder Betriebskostenabrechnungen mit einem Guthaben hätten i.d.R. weniger Veranlassung, die Unterstützung des Mieterbundes in Anspruch zu nehmen. Diese kostensenkenden Daten fließen daher seltener in den Betriebskostenspiegel des DMB ein. Aufgrund dieser Tatsache bestehe an der Repräsentativität der Betriebskostenspiegel des DMB für den gesamten Mietwohnungsmarkt seitens der Beklagten Zweifel.

Ä

Auch eine Datenerhebung zu den Betriebskosten bei den Großvermietern, insbesondere der kommunalen Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), sei aus Sicht des Beklagten untauglich. Für den Wohnungsbestand der Großvermieter sei kennzeichnend, dass dieser überwiegend aus Gebäuden der Baujahre ab 1919 bis vor 1991 bestehe. Gebäude aus anderen Baujahren befänden sich nur zu einem geringen Anteil im Bestand von Großvermietern. Zudem verwalteten Großvermieter sehr häufig ganze Wohnanlagen in Zeilen- oder Blockbauweise. Das führe hinsichtlich der Bewirtschaftung zu günstigeren Betriebskosten als in Einzelobjekten. Schlussendlich hätten Großvermieter die Möglichkeit Rahmenverträge für eine Vielzahl an Gebäuden abzuschließen

---

und erhielten dadurch günstigere Konditionen als ein privater Vermieter, der nur im Besitz einiger weniger Mietobjekte sei. Aus den vorgenannten Gründen seien die allgemeinen Betriebskosten in Altbauten vor 1919 und Gebäuden ab dem Baujahr 1991 je m<sup>2</sup> Wohnfläche auch höher, da sich diese überwiegend im Besitz von Kleinvermietern befänden. Somit beständen auch an der Repräsentativität einer Datenerhebung, die nur auf den Daten von Großvermietern beruhe, Zweifel.

Ä

Der Beklagte hat insoweit zur Überwindung fehlender Aktualität auf die ermittelten angemessenen allgemeinen Betriebskosten aus der KdU-Richtlinie 2020 i.H.v. 1,4615 EUR/m<sup>2</sup> verwiesen. Diese Betriebskosten basierten auf Betriebskostenabrechnungen des Jahres 2016, die im Jahr 2017 gegenüber den Mieterhaushalten gelegt worden seien und zum Zeitpunkt der Erstellung der streitgegenständlichen Richtlinie der Beklagten vorgelegen hätten.

Ä

Auf Hinweis des Senats, dass die Werte in der KdU-Richtlinie 2020 von denjenigen der zugrundeliegenden Betriebskostenbroschüre 2016 – Berichtsjahr 2019 abweichen würden, hat der Beklagte klargestellt, es sei richtig, dass die in der Richtlinie in Tabelle 6 auf Seite 13 ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskosten für die Gebäudetypen 4 (Baujahre 1961 – 1990 unsaniert) und 5 (Baujahre 1961 – 1990 saniert) von den Werten für die gleichen Gebäudetypen in der Betriebskostenbroschüre der Beklagten in Tabelle 2 auf Seite 6 ausgewiesenen Werte geringfügig abweichen würden. Erklärung dafür sei, dass in der Betriebskostenbroschüre ein weiterer Gebäudetyp aus dem Errichtungszeitraum 1961 – 1990 enthalten sei. Dieser beinhalte Gebäude, die in damals untypischer Bauweise in nicht industrieller Vorfertigung (= kein Plattenbau) errichtet worden seien. Das sei im Vergleich aber nur ein geringer Gebäudebestand. Da in den für die Betriebskostenbroschüre ausgewerteten Daten des Gebäudetyps – Wohnungsbau 1961 – 1990 kein Plattenbau – keine Kosten für Aufzüge enthalten gewesen seien, weil diese Gebäude i.d.R. nicht mit Aufzügen ausgestattet seien, hätte eine Berücksichtigung der Aufzugskosten mit 0,00 EUR zu einem Nachteil der leistungsberechtigten Haushalte geführt. In Folge dessen seien die Betriebskosten dieses Gebäudetyps unberücksichtigt geblieben, was die Erläuterung in der Richtlinie des Beklagten aus dem Jahr 2020, Seite 12 letzter Absatz belege. Bei der weiteren Bearbeitung der Richtlinie sei dann eine fehlerhafte Übernahme der Betriebskosten für die aufgeführten Gebäudetypen 4 und 5 aus demselben Errichtungszeitraum erfolgt. Unter Berücksichtigung der korrekten Werte für die beiden Gebäudetypen aus der Betriebskostenbroschüre ergebe sich aber kein anderer gewichteter Mittelwert der kalten Betriebskosten und damit auch kein abweichender Wert für die angemessenen kalten Betriebskosten.

Ä



---

45 m<sup>2</sup> in den für die Gesamtheit repräsentativen Mietspiegelwerten ermittelbar war, der die Angemessenheitswerte einhielt.

Ä

Die damit begründete Vermutung hinreichender Verfügbbarkeit ist weder durch die vom Sozialgericht herangezogenen Sozialreporte des Beklagten widerlegt, noch wird die Vermutung dadurch erschüttert, dass der Senat Angemessenheitswerte anhand der ermittelten lokalen Teuerungsrate fortgeschrieben hat und die allgemeinen Betriebskosten anhand der Betriebskostenbrochure ermittelt wurden.

Ä

Die aus den Sozialreporten ablesbaren Mietentwicklungen betreffen allesamt den Median, also das rechnerische Mittel der Angebotsmieten und sind damit nicht geeignet, Aussagen zur abstrakten Verfügbbarkeit angemessenen Wohnraums für Leistungsempfänger nach dem SGB II zu treffen. In selber Weise kann die Vermutung nicht durch einen allenfalls grob möglichen, zahlenmäßigen Vergleich von mutmaßlichen Nachfragehaushalten mit der Gesamtanzahl von Wohnraum für Einpersonenhaushalte widerlegt werden. Dieser Vergleich spiegelt, worauf der Beklagte zutreffend verwiesen hat, zum einen nicht die tatsächliche Nachfrage nach verfügbarem Wohnraum wider. Zum anderen lässt dieser Vergleich die für die Angemessenheit maßgebliche Produkttheorie des BSG außer Acht.

Ä

Obwohl die Mietspiegelwerte keine Aussage über die für die Angemessenheit maßgebliche Bruttokaltmiete treffen, ist dieser Umstand ebenso nicht geeignet, die bestehende Vermutung ausreichend verfügbaren Wohnraums zu widerlegen. Aus der im vorliegenden Fall vorgenommenen Heranziehung von Betriebskostenwerten aus allen Mietverhältnissen folgt, weil er den gesamten Mietmarkt erfasst in der Tendenz ein höherer Bruttokaltmietpreis, als dies bei Auswertung nur des Teilsegments der Fall wäre, auf das Leistungsberechtigten nach dem SGB II zu verweisen sind. Dies wirkt sich zugunsten der Leistungsberechtigten aus (vgl. BSG, Urteil vom 10.09.2013 [B 4 AS 77/12 R](#), juris Rn. 31) und kann deshalb eine auf dem Nettokaltmietzins beruhende Verfügungsvermutung nicht maßgeblich zum Nachteil des Leistungsempfängers beeinflussen. Zwar mag es sein, dass bei erheblich größeren Wohnungen trotz angemessener Nettokaltgesamtmiete infolge geringeren Quadratmeterpreises die geschuldete Bruttokaltmiete aufgrund gesteigerter allgemeiner Betriebskosten unangemessen wird. Dies trifft aber aufgrund der vom Beklagten vorgenommenen Berechnungsmethode der angemessenen allgemeinen Betriebskosten einschließlich eines 10prozentigen Zuschlages zur Überzeugung des Senates jedenfalls nicht für die Fälle zu, in denen die angemessene Wohnfläche nur in geringem Umfang über dem Angemessenheitswert von 45 m<sup>2</sup> liegt. Selbst wenn daher ein Anteil der 116

---

Wohnungen mit einer Fläche größer als 45 m<sup>2</sup> bei einer Betrachtung der Bruttokaltmiete unangemessen wäre, würde die bestehende Vermutungswirkung unverändert nicht widerlegt.

Ä

Auch erschwert der Umstand, dass der Senat die Fortschreibung der KdU-Richtlinie 2018 auf Grundlage der allgemeinen Teuerungsraten vorgenommen hat, nicht die Vermutung hinreichender Verfügbarkeit. Zwar wird aus der später erarbeiteten KdU-Richtlinie 2020 auf Grundlage der Datensätze des Mietspiegels 2018 erkennbar, dass die allgemeine Teuerungsrate hinter der Mietentwicklung in  $\Delta$  um mehr als vier Prozent zurückgeblieben ist. Doch auch dieser Umstand lässt in Anbetracht der aus den zuvor ermittelten, aus den Mietspiegeldatensätzen des Jahres 2016 erkennbaren Beständen angemessenen Wohnraums zum Stand 01.01.2016 nicht den gesicherten Schluss zu, dass nunmehr ausreichend angemessener Wohnraum nicht mehr zur Verfügung stünde. Gegenteiliges wird vom Kläger auch nicht vorgetragen.

Ä

Der Beklagte hat auf Basis seines aus den oben genannten Gründen zu niedrigeren Kappungswertes zudem Daten der empirica-systeme Marktdatenbank zu den Angebotsmieten im Zeitraum von Juni 2017 bis August 2017 ausgewertet. Bereits aufgrund dieser Auswertung, wonach im vorgenannten Zeitraum 483 Wohnungen mit einer Nettokaltmiete bis zum Kappungswert und einer Fläche zwischen 20 m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup> zur Anmietung zur Verfügung gestanden haben und damit auch noch keine Wohnungsangebote einbezogen sind, die bei angemessener Nettokaltmiete mehr als 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufwiesen, ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, die die Vermutung widerlegen, dass ausreichend angemessener Wohnraum vorhanden war und zur Vermietung zur Verfügung stand. Für die vom Senat nunmehr ermittelten Angemessenheitswerte ist zudem von einem noch erhöhten Verfügbarkeitswert auszugehen, sodass auch der Umstand, dass die Angebotsmieten insbesondere im Jahr 2017 deutlich über den Bestandsmieten lagen, nicht geeignet ist, die abstrakte Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum grundsätzlich in Frage zu stellen. Auch in diesem Zusammenhang wird mit den vorherigen Ausführungen des Senats nicht erkennbar, dass eine Einbeziehung der angemessenen allgemeinen Betriebskosten, also die Prüfung anhand der Bruttokaltmiete ein abweichendes Verfügbarkeitsbild ergeben würde.

Ä

Die räumliche Verteilung der Wohnungsangebote gibt keinen Anlass, eine Ghettoisierung zu befürchten. Allein der Umstand, dass sich in einem bestimmten Stadtteil, hier insbesondere das weitläufige Plattenbaugebiet  $\Delta$ -Grünau im Stadtteil West, Angebote häufen, begründet keine Gefahr der Ghettoisierung, solange auch in anderen Bereichen des Vergleichsgebietes in noch relevantem Umfang Wohnungsangebote festzustellen sind (vgl. BSG, Urteil vom 10.09.

---

2013Â [B 4 AS 77/12 R](#)Â [juris Rn. 29](#), wonach bei Angeboten in 18 von 26 Stadtbezirken von MÃ¼nchen keine Ghattobildung zu befÃ¼rchten sei). Bereits unter BerÃ¼cksichtigung der vom Beklagten ursprÃ¼nglich zugrunde gelegten Angemessenheitswerte waren Wohnungsangebote zum Angemessenheitswert in fast allen Stadtteilen als festzustellen. Unter Beachtung des Umstandes, dass durch die BerÃ¼cksichtigung des Konfidenzintervalls und durch die Fortschreibung des Senats eine um 0,20 EUR/m<sup>2</sup> hÃ¶here Nettokaltmiete festgesetzt ist, ist der Senat Ã¼berzeugt, dass entsprechende Wohnungsangebote Ã¼berwiegend stadtweit verfÃ¼gbar waren, sodass keine Gefahr der Ghettoisierung besteht (vgl. auch SÃ¤chsLSG, Urteil vom 19.12.2013Â [L 7 AS 637/12](#)Â [juris Rn. 192](#) ).

Â

Folglich beschrÃ¤nkte sich der Bedarf des KlÃ¤gers fÃ¼r Unterkunft und Heizung auf eine angemessene Bruttokaltmiete i.H.v. 290,25Â EUR ((4,99 EUR/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete + 1,46Â EUR/m<sup>2</sup> allgemeine Betriebskosten) = 6,45 EUR/m<sup>2</sup> \* 45Â m<sup>2</sup>) zzgl. 46,64Â EUR fÃ¼r Heizung- und Warmwasserkosten.

Â

6. Den KlÃ¤ger traf auch die Obliegenheit, seine Kosten insoweit zu senken.

Â

Will das Jobcenter nicht die tatsÃ¤chlichen Aufwendungen als Bedarf anerkennen, weil es sie fÃ¼r unangemessen hoch erachtet, muss es ein Kostensenkungsverfahren durchfÃ¼hren und der leistungsberechtigten Person den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang der Aufwendungen mitteilen ([Â§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) in der bis zum 30.06.2022 gÃ¼ltigen Fassung; vgl. BSG, Urteil vom 17.09.2020Â [B 4 AS 22/20 R](#)Â [juris Rn. 20](#); BSG, Urteil vom 30.01.2019Â [BÃ 14 AS 24/18 R](#)Â [juris Rn. 15](#) unter Hinweis auf BSG, Urteile vom 07.11.2006 [B 7b AS 10/06 R](#)Â und vom 15.06.2016 [B 4 AS 36/15 R](#)Â ). Die rechtlichen MaÃstÃ¤be hat das BSG zuletzt wie folgt zusammengefasst (vgl. BSG, Urteil vom 21.07.2021Â [B 14 AS 31/20 R](#)Â [juris Rn. 43](#) [â 51](#)):

Â

[â 51](#)(.) Sind die tatsÃ¤chlich anfallenden Aufwendungen auch unter BerÃ¼cksichtigung der persÃ¶nlichen UmstÃ¤nde im Einzelfall unangemessen hoch, ist in einem abschlieÃenden Schritt zu prÃ¼fen, ob daraus eine Obliegenheit zur Senkung der Kosten folgt (vgl.Â BSG vom 12.6.2013 [B 14 AS 60/12 R](#)Â [BSGE 114, 1](#) = SozR 4-4200 [Â§ 22 Nr 69, RdNr 28](#)). DafÃ¼r mÃ¼ssen KostensenkungsmaÃnahmen objektiv und subjektiv mÃ¶glich sowie subjektiv zumutbar sein.

Â

---

Die subjektive Möglichkeit der Kostensenkung setzt voraus, dass Leistungsberechtigte von der Obliegenheit zur Kostensenkung Kenntnis haben, die ihnen in der Regel durch eine Kostensenkungsaufforderung vermittelt wird (vgl. BSG vom 15.6.2016 [B 4 AS 36/15 R](#) [SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr 90 RdNr 25](#); Luik in Eicher/Luik, SGB II, 4. Aufl 2017, [Â§Â 22 RdNr 137](#)).

Â

Dies ergibt sich aus [Â§Â 22 Abs 1 Satz 3 SGB II](#), wonach, soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sie als Bedarf so lange anzuerkennen sind, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Aus [Â§Â 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) folgte schon nach der bis zum 31.12.2010 geltenden Rechtslage, dass die Absenkung auf die nach Ansicht des Jobcenters angemessenen Aufwendungen ein Kostensenkungsverfahren voraussetzt, das Leistungsberechtigte in die Lage versetzt, ihren Kostensenkungsobliegenheiten regelmäßig innerhalb von sechs Monaten nachzukommen (BSG vom 12.6.2013 [B 14 AS 60/12 R](#) [BSGE 114, 1](#) = [SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr 69, RdNr 35 mwN](#); vgl auch [Â§Â 22 Abs 1 Satz 4 SGB II](#) idF des RBEG vom 24.3.2011, [BGBl I 453](#)).

Â

Will das Jobcenter nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarfe anerkennen, weil es sie für unangemessen hoch hält, muss es grundsätzlich das Kostensenkungsverfahren durchführen und den Leistungsberechtigten im Rahmen der einleitenden Kostensenkungsaufforderung den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang der Aufwendungen mitteilen (vgl. schon BSG vom 7.11.2006 [B 7b AS 10/06 R](#) [BSGE 97, 231](#) = [SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr 2](#), RdNr 29; vgl letztens BSG vom 15.6.2016 [B 4 AS 36/15 R](#) [SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr. 90](#); vgl. auch BVerfG vom 10.10.2017 [1 Â BvR 617/14](#) unter Hinweis auf die stRspr des BSG zum Inhalt einer Kostensenkungsaufforderung). Bei der Kostensenkungsaufforderung handelt es sich (lediglich) um ein Informationsschreiben mit Aufklärungs- und Warnfunktion. Es stellt ein Angebot an den Leistungsberechtigten dar, in einen Dialog über die Angemessenheit der Unterkunftskosten einzutreten, ohne dabei aber den Leistungsträger zu verpflichten, im Einzelnen aufzuzeigen, auf welche Weise die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung gesenkt werden könnten (vgl. nur BSG vom 15.6.2016 [B 4 AS 36/15 R](#) [SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr. 90 RdNr 15 m.w.N.](#)).

Â

Inhaltlich richtet sich die Konkretisierungspflicht in der Kostensenkungsaufforderung auf die Information des Leistungsberechtigten über die nach Ansicht des Jobcenters angemessenen Aufwendungen für Unterkunft (vgl. schon BSG vom 1.6.2010 [B 4 AS 78/09 R](#) [BSGE 106, 155](#) = [SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr 36, RdNr](#)

---

15). Ob daneben stets darüber die Höhe der angemessenen Aufwendungen für Heizung zu informieren ist (so wohl Krauß in Hauck/Noftz, SGB II, K Â§Â 22 RdNr 181 f, Stand Januar 2021; uÄnjar in Hohm, GK-SGB II, Â§Â 22 RdNr 184, Stand Dezember 2019; die Information als zweckmÄÄig bezeichnend Luik in Eicher/Luik, SGB II, 4. Aufl 2017, Â§Â 22 RdNr 139), kann offenbleiben, weil der Beklagte die KlÄÄger auch darüber die seiner Ansicht nach zu hohen Heizkosten und die von ihm für angemessen erachteten Werte informiert hat.

Dass die wegen der Unterkunftsaufwendungen in der Kostensenkungsaufforderung wiedergegebenen Angemessenheitswerte als Ergebnis des eingeleiteten Dialogs und ggf. eines anschließenden gerichtlichen Verfahrens in verÄnderter Höhe in die Anspruchsberechnung einfließen, ist grundsätzlich unschÄdlich (BSG vom 10.9.2013 â B 4 AS 77/12 R â SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr 70 RdNr 44). Deshalb kommt es im Ausgangspunkt nicht auf die von den KlÄÄgern geÄgte objektiv fehlerhafte Wiedergabe tatsÄchlich angemessener Aufwendungen an. Das BSG hat mehrfach entschieden, dass der Streit darüber, ob die vom GrundsicherungstrÄger vorgenommene EinschÄtzung über die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten zutreffend ist, grundsätzlich bei der Frage auszutragen ist, welche Aufwendungen i.S. des Â§Â 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II angemessen sind (BSG vom 20.8.2009 â B 14 AS 41/08 R â RdNr 34; BSG vom 10.9.2013 â B 4 AS 77/12 R â SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr 70 RdNr 44 und â B 4 AS 4/13 R â SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr 72 RdNr 16-17).

Ä

Ob darüber hinaus, was die KlÄÄger wegen der Aufnahme des Umgangs mit dem Kind geltend machen, Änderungen der Sachlage in einer abgeÄnderten Kostensenkungsaufforderung mit neuen Angemessenheitswerten Rechnung getragen werden muss, ist nicht losgelöst von den Vorgaben an eine Äerste Kostensenkungsaufforderung zu beurteilen. Daher gehÄrt es zur DialogfÄrmigkeit des Kostensenkungsverfahrens, dass das Jobcenter auf aus seiner Sicht bedeutsame Änderungen der Sachlage reagiert und daraufhin angepasste Werte mitteilt (ebenfalls auf die VerÄnderungen aus Sicht des Jobcenters abstellend Krauß in Hauck/Noftz, SGB II, K Â§Â 22 RdNr 187, Stand Januar 2021). (..)

Ausgenommen von der Unbeachtlichkeit der objektiv fehlerhaften Angabe vom Jobcenter für konkret angemessen gehaltener Aufwendungen nach den oben genannten Maßstäben sind Fälle, in denen Leistungsberechtigte durch die Falschangabe ihre Suche nach angemessenem Wohnraum in wesentlichem Umfang beschrÄnken (vgl.Ä schon BSG vom 19.2.2009 â B 4 AS 30/08 R â BSGE 102, 263 = SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr 19, RdNr 40). Diesen Ausnahmefall hat das LSG nicht geprüft, weil es wegen des nach der Kostensenkungsaufforderung aufgenommenen Umgangs der KlÄÄger mit dem Kind in der Wohnung davon ausgegangen ist, dass es auf einen Ä hier nicht zu erhebenden Ä Vorwurf an den Beklagten ankommen kÄnne, zeitnah keine geÄnderte Kostensenkungsaufforderung veranlasst zu haben. Es hat dabei auÄer Acht gelassen, dass es wegen mÄglicher BeschrÄnkungen bei der Suche nach einer konkret angemessenen Unterkunft auf das Ausmaß der objektiven Fehlerhaftigkeit

---

der Angaben in der Kostensenkungsaufforderung ankommen kann. Insoweit sind auch Veränderungen während des Kostensenkungsverfahrens zu beachten. Denn Maßstab in [Â§Â 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) und einer Obliegenheit zur Kostensenkung sind nicht in der Vergangenheit liegende, sondern aktuell zu berücksichtigende Bedarfe im maßgeblichen Leistungszeitraum (vgl. zur Bedarfsermittlung zuletzt BSG vom 8.5.2019 [â B 14 AS 20/18 R](#) [â BSGE 128, 121](#) = SozR 4-4200 [Â§Â 22 Nr 102](#)).

Â

Im Äbrigen sind Gründe, die den Klägern eine Kostensenkung objektiv nicht möglich oder subjektiv unzumutbar machen könnten (vgl. BSG vom 19.2.2009 [â B 4 AS 30/08 R](#) [â BSGE 102, 263](#) = SozR 4-4200 [Â§Â 22 Nr 19](#), RdNr. 32 ff; BSG vom 16.6.2015 [â B 4 AS 44/14 R](#) [â SozR 4-4200 Â§Â 22 Nr. 85](#) RdNr 36-37), nach den Feststellungen des LSG nicht ersichtlich. (..)â

Â

Die hieraus folgenden Anforderungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Â

Der Kläger wurde mit Schreiben vom 12.09.2017 unter Darlegung der zu diesem Zeitpunkt gültigen Richtwerte laut der KdU-Richtlinie 2014 über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für Unterkunft eingehend informiert. Ihm wurde dargelegt, dass die angemessene Bruttokaltmiete für einen Einpersonenhaushalt maximal 269,57â EUR betragen dürfte. Angemessen sei eine Wohnfläche von 45â m<sup>2</sup> und eine Nettokaltmiete i.H.v. 207,01 EUR. Die angemessenen kalten Betriebskosten betrügen 62,56â EUR. Der Kläger wurde zur Senkung seiner Unterkunftskosten aufgefordert. Die Heizkosten seien demgegenüber angemessen, sodass insofern die tatsächlichen Kosten, mithin die geschuldeten Vorauszahlungen, weiter übernommen würden.

Â

Auf die materielle Richtigkeit der in der Kostensenkung genannten Obergrenze für Unterkunftskosten kommt es nach der zitierten Rechtsprechung des BSG im vorliegenden Fall nicht an. Es liegt kein Fall vor, in dem der Leistungsberechtigte durch eine Falschangabe in der Kostensenkungsaufforderung in seiner Suche nach angemessenem Wohnraum in wesentlichem Umfang beschränkt worden wäre. Der Kläger hat nämlich schon gar nicht nach anderem Wohnraum gesucht. Ohne Suche kann auch keine durch falsche Werte beeinflusste, beschränkte Suche unterstellt werden. Wenn der Kläger auf eine Suche gänzlich verzichtet, weil er entgegen der mitgeteilten Angemessenheitswerte der Meinung ist, angemessen zu wohnen, trägt er hierfür das Risiko. Auch in den persönlichen Verhältnissen des Klägers liegen keine Umstände vor oder haben sich keine Änderungen ergeben, die eine Kostensenkung, insbesondere durch Umzug, unter Beachtung der angegebenen Angemessenheitswerte unmöglich gemacht hätten. Relevante

---

persönliche Kostensenkungshindernisse hat der Kläger nicht benannt. Insbesondere die von ihm angeführten Umzugshindernisse sind allesamt unmaßgeblich.

Ä

Ausgehend davon konnte der Beklagte die Leistungsgewährung für Kosten der Unterkunft und Heizung im streitigen Zeitraum vom 01.04.2018 bis 31.03.2019 gemäß [§ 40 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) i.V.m. [§ 45 SGB X](#) aufheben, soweit diese ursprüngliche Leistungsbewilligung über den Betrag von 336,89 EUR hinausgegangen ist.

Ä

Dies gilt auch unter Beachtung des Umstandes, dass dem Kläger am 27.09.2018 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 zugegangen ist, mit welcher der Vermieter bis zum 05.11.2018 eine Betriebskostennachforderung von 224,56 EUR erhoben hat.

Ä

Zwar begründen solche Nachforderungen im Grundsatz einen Bedarf für Kosten der Unterkunft i.S.d. [§ 22 SGB II](#) im Monat der Fälligkeit. Bei formeller Richtigkeit der Abrechnung wird eine Betriebskostennachforderung im Regelfall gemäß [§ 271 BGB](#) auch mit Zugang der Abrechnung fällig (vgl. BeckOK MietR/Pfeifer, 33. Ed. 01.08.2023, BGB, § 556 Rn. 1627, 1628 unter Verweis auf BGH in [NJW 2005, 1499](#) und Oberlandesgericht Düsseldorf in [BeckRS 2011, 25211](#)). Die Übernahmeverpflichtung des SGB II-Leistungsträgers setzt darüber hinaus nach Ansicht des Senats auch voraus, dass die Forderung des Vermieters unbestritten oder im fortbestehenden Streitfall rechtskräftig festgestellt ist und der Mieter keine Zurückbehaltungsrechte geltend macht. Andernfalls besteht kein aktueller Bedarf, der einen Ausgleich der unterkunftsbezogenen Forderung des Vermieters durch den Leistungsträger im Bewilligungsmonat der Fälligkeit notwendig macht. So steht dem Mieter beispielsweise gegenüber der Nachforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht zu, solange der Vermieter ihm keine Überprüfung der Abrechnung ermöglicht (vgl. BGH in [NZM 2006, 340](#)). In selber Weise widerspricht es dem Konzept des SGB II, die Bedarfe zur Deckung der Unterkunftskosten durch Zurverfügungstellung entsprechender Geldleistungen seitens des Jobcenters zu decken, wenn sicher ist, dass der Leistungsempfänger diese nicht zweckentsprechend einsetzt, weil er Einwendungen gegen die Forderungen erhebt. Widerspricht der Leistungsbezieher daher der Nachforderung des Vermieters und bringt er damit zum Ausdruck, die Forderung aktuell nicht zu erfüllen, besteht trotz Fälligkeit der Nachforderung kein aktueller Unterkuftsbedarf.

Ä

Bis zum Ablauf des Bewilligungszeitraum war die Nachforderung des Vermieters

---

weder unstreitig noch rechtskräftig festgestellt. Vielmehr teilte der Kläger noch am 26.02.2019 mit, dass er der Forderung widersprochen habe und diese nicht begleichen werde. Auch der Vermieter hatte nichts zur Durchsetzung der Forderung veranlasst, sodass jedenfalls im hier streitigen Bewilligungszeitraum kein weiterer Bedarf bestand.

Â

Eine Berücksichtigung der zwischen dem Kläger und dem Vermieter erst am 20.06.2019 in einem gerichtlichen Mietstreit rückwirkend ab 01.02.2019 erhobten Grundmiete kommt bereits deshalb nicht in Betracht, weil die angemessene Bruttokaltmiete bereits in vollem Umfang berücksichtigt ist.

Â

Ausgehend davon ist der Kläger gemäß [Â§ 40 Abs. 1 Satz 1 SGB II i.V.m. Â§ 50 Abs. 1 Satz 1 SGB X](#) zur Erstattung rückzahlter Leistungen verpflichtet. Die Erstattungssumme reduziert sich jedoch auf 212,52 EUR (354,60 EUR ursprünglich bewilligte Leistungen - 336,89 EUR tatsächlicher Anspruch auf Kosten der Unterkunft und Heizung = 17,71 EUR \* 12 Monate).

Â

Nach alledem ist entsprechend des Tenors zu entscheiden.

Â

Die Kostenentscheidung beruht auf [Â§ 193 SGG](#) und berücksichtigt das gegenseitige Unterliegen in beiden Rechtszügen.

Â

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil Gründe i.S.d. [Â§ 160 Abs. 2 Nr. 1 und 2 SGG](#) nicht gegeben sind.

Erstellt am: 16.01.2024

Zuletzt verändert am: 23.12.2024