
S 3 AS 168/14

Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Land	-
Sozialgericht	Landessozialgericht Sachsen-Anhalt
Sachgebiet	Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung	-
Kategorie	Urteil
Bemerkung	-
Rechtskraft	-
Deskriptoren	Angebotsmieten angemessene Wohnfläche Betriebskosten BKM Bruttokaltmiete Datenerhebung Großvermieter Kleinvermieter Heizkosten Heizkostenvorauszahlung KdUH Korrekturbericht Datenerhebung Kosten der Unterkunft und Heizung Kostensenkungsaufforderung Landkreis Anhalt-Bitterfeld Marktanteil Mietspiegel Mietwohnungsmarkt Mittelzentrum Nachfrageanalyse Nettokaltmiete örtlicher Mietwohnungsmarkt Referenzmiete Repräsentativität Richtwert Stichprobe Validität Gewichtung Fünfpersonenhaushalt Stadt Bitterfeld-Wolfen
Leitsätze	1. Die ab 1. April 2012 geltende KdUH-Richtlinie des Landkreises Anhalt-Bitterfeld auf der Grundlage der Mietwerterhebung 2012 in der Fassung des Korrekturberichts von Oktober 2019

und der Neuberechnung im Gewichtungsverfahren vom 3. Dezember 2021 beruht auf einem schlüssigen Konzept.

2. Die vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld gebildeten drei Vergleichsräume sind nicht zu beanstanden. Die früheren Mittelzentren des Landkreises und jetzigen sog zentralen Orte, die Städte Bitterfeld-Wolfen, Köthen und Zerbst/Anhalt, sind die Versorgungskerne in ihrem Einzugsgebiet für die Daseinsvorsorge. Sie stellen mit ihren Einzugsgebieten jeweils homogene Wohn- und Lebensräume dar.

3. Um die Repräsentativität der erhobenen Daten für ein KdUH-Konzept sicherzustellen, ist der (lokale) Mietwohnungsmarkt wirklichkeitsgetreu abzubilden. Die Datenerhebung muss in ihrer Zusammensetzung und in der Struktur der relevanten Merkmale der Grundgesamtheit möglichst ähnlich sein.

4. Ein KdUH-Konzept ist nicht repräsentativ, wenn institutionelle Vermieter nicht entsprechend ihrem Marktanteil, sondern deutlich überproportional im Verhältnis zu den sog Kleinvermietern in der Mieterhebung vertreten sind, und bei einer gesonderten Auswertung der Mieten nach Vermietertyp erhebliche Preisunterschiede bei den Nettokaltmieten festzustellen sind. Es ist methodisch unplausibel, eine Stichprobe bei privaten Kleinvermietern mit einer (annähernden) Vollerhebung bei Großvermietern zu vermischen. Dieser Mangel kann durch eine gewichtete Neuberechnung – differenziert nach Nettokaltmieten und Betriebskosten – korrigiert werden, in der private Kleinvermieter einerseits und institutionelle Großvermieter andererseits nach ihrem Anteil auf dem

Normenkette Mietwohnungsmarkt berücksichtigt werden.
SGB II [§ 22 Abs 1 Satz 1](#)

1. Instanz

Aktenzeichen S 3 AS 168/14
Datum 13.03.2015

2. Instanz

Aktenzeichen L 4 AS 293/15
Datum 22.12.2022

3. Instanz

Datum -

Â

Die Berufung wird zurÃ¼ckgewiesen.

Â

Kosten sind auch fÃ¼r das Berufungsverfahren nicht zu erstatten.

Â

Die Revision wird nicht zugelassen.

Â

Â

Tatbestand:

Â

Umstritten sind bei den Leistungen der Grundsicherung fÃ¼r Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) die zu berÃ¼cksichtigenden Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) im Zeitraum von Juli bis Dezember 2013.

Â

Der 1978 geborene KlÃ¤ger und BerufungsklÃ¤ger zu 1 (im Weiteren: KlÃ¤ger) und seine 1982 geborenen LebensgefÃ¤hrtin, die KlÃ¤gerin und BerufungsklÃ¤gerin zu 2 (im Weiteren: KlÃ¤gerin), bezogen gemeinsam mit ihren 1999, 2003 und 2008 geborenen Kindern als Bedarfsgemeinschaft vom Beklagten und Berufungsbeklagten (im Weiteren: Beklagter) seit 2005 SGB II-Leistungen.

Â

Wegen eines Schimmelbefalls der vorherigen Wohnung bezogen die KlÃ¤ger mit Zusicherung des Beklagten am 1. September 2011 eine 110 m² groÃe Dachgeschosswohnung in der M-Str.Â in Bitterfeld-Wolfen. Die Gesamtmiete belief sich anfÃ¤nglich auf 610 â¬ monatlich. Zur Kaltmiete von 420 â¬ kamen Vorauszahlungen fÃ¼r die Betriebskosten von 70 â¬ sowie fÃ¼r die Heiz- und Warmwasserkosten von 120 â¬. Bereits aus der ersten Betriebskostenabrechnung aus August 2012 fÃ¼r den Zeitraum von September 2011 bis Mai 2012 ergab sich eine Nachzahlung. In der Folge erhÃ¶hte der Vermieter die Vorauszahlung fÃ¼r die Betriebskosten auf 180 â¬/Mt. Der Beklagte Ã¼bernahm die Nachforderung teilweise wies die KlÃ¤ger mit Schreiben vom 21. August 2012 auf die Unangemessenheit der Bruttokaltmiete (BKM) hin. FÃ¼r einen FÃ¼rnpersonenhaushalt sei nach seiner Handlungsanweisung ein Maximalbetrag fÃ¼r Grundmiete einschlieÃlich Betriebskosten (BKM) von 504 â¬ angemessen. Derzeit liege ihre BKM um 96 â¬ Ã¼ber diesem Betrag. Die tatsÃ¤chlichen Kosten kÃ¶nnen nur befristet Ã¼bernommen werden.

Â

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2012 teilte der Beklagte den KlÃ¤gern erneut mit, dass ihre BKM den fÃ¼r ihre Bedarfsgemeinschaft angemessenen Betrag von maximal von 479,20 â¬ nach der nunmehr geltenden Angemessenheitsrichtlinie des Landkreises Anhalt-Bitterfeld um 130,30 â¬ Ã¼berschreite, und forderte sie zur Kostensenkung auf. Es sei beabsichtigt, die tatsÃ¤chlichen KdUH (unter BerÃ¼cksichtigung einer dreimonatigen KÃ¼ndigungsfrist) nur noch Ende MÃ¤rz 2013 zu Ã¼bernehmen. Bei einer Vorsprache beim Beklagten am 15. Januar 2013 erklÃ¤rten die KlÃ¤ger, es seien keine Wohnungen zu dem aktuellen Angemessenheitswerten auf dem Markt verfÃ¼gbar. Der Beklagte erlÃ¤uterte die geltenden Angemessenheitswerte und forderte die KlÃ¤ger auf, weiter intensiv nach einer angemessenen Wohnung â auch bei anderen Vermietern â zu suchen und stellte fÃ¼r den Fall der Vorlage von Belegen eine erneute PrÃ¼fung in Aussicht. Ab April 2013 berÃ¼cksichtigte der Beklagte bei den KdUH nur noch eine BKM von 479,70 â¬.

Â

Nach einer Vereinbarung mit dem Vermieter zahlten die KlÃ¤ger im hier streitigen Zeitraum von Juli bis Dezember 2013 fÃ¼r die Wohnung monatlich 680 â¬; die Kaltmiete von 420 â¬ sowie Vorauszahlungen von 140 â¬ fÃ¼r die Betriebskosten und 120 â¬ fÃ¼r die Heizkosten.

Â

Auf den Fortzahlungsantrag der KlÃ¤ger bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 11. Juni 2013 SGB II-Leistungen fÃ¼r die zweite JahreshÃlfte 2013. Dabei berÃ¼cksichtigte er KdUH in einer GesamthÃ¶he von 599,70 â¬ (BKM: 479,70 â¬ und Heizkosten: 120 â¬). Dagegen legten die KlÃ¤ger mit Schreiben ihres ProzessbevollmÃchtigten vom 20. September 2013 Widerspruch ein und beantragten hilfsweise die ÃnderprÃ¼fung des Bewilligungsbescheids hinsichtlich der KdUH. Den Widerspruch verwarf der Beklagte als unzulÃ¤ssig. Mit Bescheid vom 18. Oktober 2013 lehnte auf den ÃnderprÃ¼fungsantrag eine Ãnderung ab. Der Bewilligungsbescheid sei nicht zu beanstanden. Den dagegen gerichteten Widerspruch der KlÃ¤ger wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 20. Dezember 2013 unter Berechnung des fÃ¼r jedes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft

bestehenden monatlichen Leistungsanspruchs zur¹/₄ck.

Â

Am 20. Januar 2014 haben die Kl¹/₄ger Klage beim Sozialgericht Dessau-Ro¹/₄lau (SG) erhoben. Zur Begr¹/₄ndung haben sie vorgetragen, ihre KdUH seien orts¹/₄blich und angemessen. Daher seien ihnen SGB II-Leistungen in ungek¹/₄rzter H¹/₄he zu gew¹/₄hren. In der m¹/₄ndlichen Verhandlung des SG haben die Kl¹/₄ger den Streitgegenstand auf die Unterkunftskosten f¹/₄r den Zeitraum von Juli bis Dezember 2013 beschr¹/₄nt. Der Kl¹/₄ger hat angegeben, nach dem Erhalt der Kostensenkungsaufforderung h¹/₄tten sie sich um anderen Wohnraum bem¹/₄ht, aber keine Wohnung zum Angemessenheitswert des Beklagten gefunden. Er hat f¹/₄nf Mietangebote aus dem M¹/₄rz 2015 f¹/₄r die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Mietpreisen ¹/₄ber dem Angemessenheitswert vorgelegt.

Â

Mit Urteil vom 13. M¹/₄rz 2015 hat das SG die Klage abgewiesen. Zur Begr¹/₄ndung hat es ausgef¹/₄hrt, die Angemessenheitsgrenzen des Beklagten beruhten auf einem schl¹/₄ssigen Konzept im Sinne der Rechtsprechung des BSG. Der Beklagte habe unter Ber¹/₄cksichtigung der Kostensenkungsaufforderungen in rechtlich nicht zu beanstandender Weise die BKM auf die Werte seiner Richtlinie gek¹/₄rt. Die von den Kl¹/₄gern bewohnte Wohnung sei unangemessen gro¹/₄. F¹/₄r einen F¹/₄nfpersonenhaushalt sei eine Wohnfl¹/₄che von 90 m² angemessen. Den Kl¹/₄gern sei ein Umzug innerhalb des Stadtgebiets von Bitterfeld-Wolfen zumutbar. Im streitigen Zeitraum h¹/₄tten die 10- und 14-j¹/₄hrigen T¹/₄chter einen 15min¹/₄tigen Schulweg gehabt. Es sei nicht ersichtlich, dass sich dieser bei einem Umzug innerhalb der Stadt wesentlich verl¹/₄ngern w¹/₄rde. Die Kl¹/₄ger h¹/₄tten nicht dargelegt und belegt, dass seit der Kostensenkungsaufforderung bis zum streitigen Zeitraum kein angemessener Wohnraum zur Verf¹/₄gung gestanden habe. Die pauschale Behauptung der mangelnden Verf¹/₄gbarkeit gen¹/₄ge nicht. Die vorgelegten Mietangebote seien nicht aussagekr¹/₄ftig f¹/₄r den relevanten Zeitraum. Das SG hat in dem Urteil die Berufung zugelassen.

Â

Gegen das ihnen am 15. April 2015 zugestellte Urteil haben die Kl¹/₄ger am 12. Mai 2015 Berufung eingelegt, die Klagebegr¹/₄ndung wiederholt und vertieft: Die K¹/₄rtzung der KdUH sei auch rechtswidrig, weil das Konzept des Beklagten unschl¹/₄ssig sei. Die Wohnungsmarkttypen stellten keine homogenen Lebens- und Wohnbereiche dar, sodass der Vergleichsraum fehlerhaft bestimmt sei. Zudem komme es zur Beurteilung der Kostensenkungsm¹/₄glichkeiten ma¹/₄geblich auf den Markt f¹/₄r Neuvermietungen an. F¹/₄r den Wohnungsmarkttyp II seien im Erhebungszeitraum nur 65 Wohnungen mit einer Wohnfl¹/₄che ¹/₄ber 80 m² als Angebotsmieten ermittelt worden, von denen 12 % dem Neuberechneten Angemessenheitswert entsprochen h¹/₄tten. Dies seien tats¹/₄chlich nur sieben Wohnungen. Dies zeige nach ihrer Auffassung, dass strukturell kein ausreichender Wohnraum zum festgelegten Angemessenheitswert verf¹/₄gbar gewesen sei.

Â

Die Kl¹/₄ger beantragen nach ihrem schriftlichen Vorbringen sinngem¹/₄Ã,

Â

das Urteil des Sozialgerichts Dessau-Roßlau vom 13. März 2015 sowie den Bescheid des Beklagten vom 18. Oktober 2013 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20. Dezember 2013 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, den Bescheid vom 11. Juni 2013 abzuändern und ihnen weitere Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen für den Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2013 zu gewähren.

Â

Der Beklagte beantragt schriftsätzlich,

Â

die Berufung zurückzuweisen.

Â

Nach seiner Ansicht hätten die Kläger weder ihre ernsthafte Umzugsbereitschaft noch ihre erfolglosen Bemühungen um angemessenen Wohnraum ausreichend und nachvollziehbar dargelegt oder belegt. Im Gespräch nach Erhalt des Kostensenkungsschreibens vom 12. Dezember 2012 seien sie aufgefordert worden, weiter nach einer Wohnung auch bei anderen Vermietern zu suchen und ihre Bemühungen zu belegen. In der Folge seien jedoch weder Wohnungsangebote noch Belege über erfolglose Bemühungen vorgelegt worden, obwohl es dem Leistungsberechtigten obliege, im Rahmen seiner individuellen Fähigkeiten hinreichende Kostensenkungsbemühungen substantiiert darzulegen und nachzuweisen. Im Übrigen vertritt der Beklagte die Auffassung, seine mehrfach korrigierte Mietwerterhebung entspreche den Vorgaben des BSG an ein schlüssiges Konzept.

Â

Die Firma A GmbH (im Weiteren: Firma A) hatte für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld im Juli 2012 eine Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis Anhalt-Bitterfeld erstellt. Auf dieser Grundlage hatte der Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld ab dem 1. April 2012 beschlossen. Die Angemessenheitswerte sind am 7. Dezember 2012 im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld veröffentlicht worden. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat seine Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für die KdUH ab dem 1. April 2014 auf der Grundlage des Berichts der Firma A vom 4. September 2014 über die Indexfortschreibung des schlüssigen Konzepts 2012 geändert.

Â

Nach Veröffentlichung der Entscheidungen des BSG vom 30. Januar 2019 ([B 14 AS 10/18 R](#) ; [B 14 AS 11/18 R](#) und [B 14 AS 12/18 R](#), juris) hat der Beklagte zusammen mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld von der Firma A seine Mietwerterhebung und die Angemessenheitswerte überarbeiten lassen (Korrekturbericht von Oktober 2019). In Folge ist die 4. Änderung der Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und

Heizung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 19. Dezember 2019 erlassen worden. Auf die Beanstandungen des Senats (Schreiben vom 19. Oktober 2021) hat der Beklagte die Stellungnahme der Firma A vom 3. Dezember 2021 mit einer Ermittlung der Richtwerte für 2012 im Gewichtungsverfahren vorgelegt. Mit dieser werden bei der Berechnung der Richtwerte die Mietwerte von privaten und institutionellen Vermietern nach ihrem Marktanteil im jeweiligen Vergleichsraum berücksichtigt. Daraus ergibt sich für einen Einfamilienhaushalt im Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen eine angemessene BKM von 483,30 €.

Ä

In der mündlichen Verhandlung des Senats vom 27. Januar hat der Beklagte die im Gewichtungsverfahren ermittelten Angemessenheitsrichtwerte vom 3. Dezember 2021 als verbindlich anerkannt und in der Folge einen Bericht der Firma A aus dem April 2022 vorgelegt, mit dem die vorgenannten Richtwerte für 2012 im Gewichtungsverfahren für die Zeit ab April 2014 fortgeschrieben werden.

Ä

Mit Schreiben vom 17. März 2022 hat die Berichterstatterin die Kläger darüber informiert, dass der Senat mit Urteilen vom 27. Januar 2022 entschieden hat, dass die KdUH-Richtlinie des Landkreises Anhalt-Bitterfeld auf der Grundlage der Mietererhebung 2012 in der Fassung des Korrekturberichts von Oktober 2019 und der Neuberechnung im Gewichtungsverfahren vom 3. Dezember 2021 auf einem schlüssigen Konzept beruht. Daraus ergebe sich für die fünfköpfige Bedarfsgemeinschaft der Kläger im streitigen Zeitraum eine um 3,60 € monatlich höhere BKM.

Ä

Über diesen Betrag hat der Beklagte mit Schriftsatz vom 11. April 2011 ein Teilanerkennnis zur Gewährung weiterer KdUH-Leistungen an die Bedarfsgemeinschaft der Kläger im streitigen Zeitraum abgegeben, das die Kläger mit Schriftsatz vom 19. Mai 2022 angenommen haben. Zudem haben sich die Beteiligten in den vorgenannten Schriftsätzen mit einer Entscheidung durch die Berichterstatterin als Einzelrichterin ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt.

Ä

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der Verwaltungsakten des Beklagten ergänzend verwiesen. Diese sind ebenso wie die den Beteiligten mitgeteilten Erkenntnismittel des Senats Gegenstand der Entscheidungsfindung gewesen.

Ä

Entscheidungsgründe:

Ä

Der Senat konnte durch die Berichterstatterin als Einzelrichterin ohne mündliche

Verhandlung gemäß den [§§ 155 Abs. 3](#) und [4](#), [153 Abs. 1](#), [124 Abs. 2](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) ohne mündliche Verhandlung entscheiden, weil die Beteiligten dazu ihr Einverständnis erklärt haben.

Â

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden ([§ 151 SGG](#)). Der Senat ist an die Zulassung der Berufung durch das SG gebunden ([§ 144 Abs. 3 SGG](#)).

Â

Die Berufung ist unbegründet. Die Kläger haben gemäß nach dem Teilanerkenntnis des Beklagten keinen weiteren Anspruch auf Leistungen für ihre Unterkunftskosten. Die angegriffenen Bescheide des Beklagten sind in der Fassung, die sie durch sein Teilanerkenntnis im Berufungsverfahren erhalten haben, rechtmäßig und beschweren die Kläger nicht im Sinne der [§§ 153 Abs. 1](#), [54 Abs. 2 Satz 1 SGG](#).

Â

Streitgegenstand ist die Gewährung höherer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts für den Zeitraum von Juli bis Dezember 2013, als dies durch die im Klageantrag bezeichneten Bescheide des Beklagten geschehen ist. Richtige Klageart ist die kombinierte Anfechtungs-, Verpflichtungs- und Leistungsklage (vgl. BSG, Urteil vom 13. Februar 2014, [B 4 AS 22/13 R](#), juris). Die Kläger begehren mit der Anfechtungsklage die Aufhebung des die Äußerprüfung des Bescheids vom 11. Juni 2013 ablehnenden Verwaltungsakts vom 18. Oktober 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 20. Dezember 2013. Die Verpflichtungsklage ist auf die Erteilung eines Bescheids durch den Beklagten gerichtet, mit dem dieser den Bewilligungsbescheid vom 11. Juni 2013 ändert. Mit der Leistungsklage beantragen sie die Erbringung höherer Leistungen im streitigen Zeitraum.

Â

Die Kläger haben mit ihrer Klage höhere Leistungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen KdUH begehrt und ausdrücklich in der mündlichen Verhandlung des SG den Streitgegenstand in zulässiger Weise auf diesen abgrenzbaren Teil der Leistungen begrenzt (vgl. BSG, Urteil vom 6. April 2011, [B 4 AS 119/10 R](#), juris RN 32 m.w.N.). Die Beschränkung des Streitgegenstands ist auch im Äußerprüfungsverfahren statthaft (vgl. BSG, Urteil vom 15. Dezember 2010, [B 14 AS 61/09 R](#), juris).

Â

Sie haben jedoch gemäß über das Teilanerkenntnis des Beklagten hinaus keinen Anspruch auf Berücksichtigung weiterer Bedarfe der Unterkunft und Heizung für den Zeitraum von Juli bis Dezember 2013 in Höhe ihrer tatsächlichen BKM von monatlich 600 € bzw. 560 € (dazu unter 1.). Der Beklagte hat auch die Heizkosten in zutreffender Höhe gewährt (dazu unter 2).

Â

Die Klager haben dem Grunde nach Anspruch auf SGB II-Leistungen. Sie sind im streitigen Zeitraum Berechtigte im Sinne von [  7 Abs. 1 SGB II](#) in der ab dem 1. April 2012 geltenden Fassung. Sie haben das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze von   7a noch nicht erreicht, haben ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, sind erwerbsfähig und hilfebedürftig. Sie führen eine eheähnliche Lebensgemeinschaft und sind Partner im Sinne von   7 Abs. 3 Nr. 3c) und Abs. 3a SGB II und bilden eine Bedarfsgemeinschaft. Der Bedarfsgemeinschaft der Klager gehören weiterhin die in ihrem Haushalt lebenden und im streitigen Zeitraum noch minderjährigen drei Kinder an ([  7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II](#)), für die die anwaltlich vertretenen Klager keine Klage erhoben haben und die daher nicht Beteiligte des gerichtlichen Verfahrens sind. Die Klager und die drei Kinder verfügen weder über bedarfsdeckendes Einkommen noch über ein die Hilfebedürftigkeit ausschließendes anrechenbares Vermögen.

 

Hinsichtlich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung stehen den Klagern keine weiteren Leistungen zu. Nach [  22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) in der ab dem 1. April 2011 geltenden Fassung werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung den angemessenen Umfang übersteigen, sind sie gleichwohl als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf sonstige Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens sechs Monate ([  22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#)).

 

Ob die tatsächlichen Aufwendungen der Klager für Unterkunft und Heizung in voller Höhe als Bedarfe zu berücksichtigen sind, richtet sich nach deren Angemessenheit. Dafür ist im ersten von zwei gründlichen Schritten zunächst die abstrakte Angemessenheit und dann in einem zweiten Schritt die konkrete Angemessenheit der Aufwendungen zu prüfen (stndige Rechtsprechung des BSG seit 2006; zuletzt zusammenfassend: Urteil vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 24/18 R](#), juris RN 19). Erst wenn die Aufwendungen konkret unangemessen sind, ergeben sich aus [  22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) weitere Voraussetzungen einer nur teilweisen Berücksichtigung als Bedarfe.

 

Die Ermittlung der abstrakt angemessenen Aufwendungen hat unter Anwendung der Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu erfolgen: Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgre für die leistungsberechtigte(n) Person(en), Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards, Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Gre und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept, Einbeziehung der angemessenen kalten Betriebskosten (vgl. zur Produkttheorie zuletzt: BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 24/18 R](#), juris RN 20). Dabei muss das Produkt aus Wohnfläche und -standard eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete (Referenzmiete) ergeben.

 

In einem zweiten Schritt ist die konkrete (= subjektive) Angemessenheit im Vergleich mit den tatsächlichen Aufwendungen, insbesondere auch im Hinblick auf die Zumutbarkeit notwendiger Einsparungen einschließlich eines Umzugs, zu prüfen. Abschließend ist zu klären, ob die Leistungsberechtigten eine abstrakt angemessene Wohnung hätten anmieten können (vgl. dazu etwa BSG, Urteil vom 17. September 2020, [B 4 AS 22/20 R](#), juris RN 23).

Â

Gesondert ist die Prüfung der Bedarfe für die Heizung vorzunehmen. Dies gilt ungeachtet der Wirtschaftlichkeitsprüfung bei Kostensenkungsaufforderungen ([Â§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II](#)) und der nach dem streitigen Zeitraum eingeführten Gesamtangemessenheitsgrenze nach [Â§ 22 Abs. 10 SGB II](#) (dazu und zum folgenden: BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 11/18 R](#); Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 40/19 R](#), juris).

Â

c. Â Â Â Â Â Â Â Bei der Bestimmung der angemessenen KdUH hat der Beklagte zu Recht auf eine Wohnfläche von 90 m² für einen Fünftersonenhaushalt abgestellt. Denn zur Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße 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. Urteile des Senats vom 27. August 2019, u.a. L 4 AS 427/17, juris RN 31; ebenso: Urteil des 5. Senats vom 9. Mai 2012, [L 5 AS 2/09](#), juris RN 37 f.; BSG, Urteil vom 14. Februar 2013, [B 14 AS 61/12 R](#), juris RN 21). Danach waren Wohnflächen für einen Einpersonenhaushalt bis zu 50 m² und für einen Zweipersonenhaushalt bis zu 60 m² förderfähig. Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person erhöhte sich die förderfähige Wohnfläche um maximal 10 m² – hier auf maximal 90 m².

Â

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 Umgangsrechts 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](#), juris RN 14; Urteil vom 16. April 2013, [B 14 AS 28/12 R](#), juris RN 29; vgl. [Â§ 22b Abs. 3 SGB II](#) zum möglichen Inhalt von Satzungen). Die Kläger haben dazu nichts vorgetragen; besondere Umstände sind auch nicht ersichtlich. Ihr Wunsch, eine Unterkunft mit vier Schlafzimmern zu bewohnen, damit jedes Kind ein eigenes Zimmer hat, ist nachvollziehbar, rechtfertigt aber kein Abweichen von den im Regelfall angemessenen Wohnflächen.

Â

d. Â Â Â Â Â Â Â Der Begriff der „Angemessenheit“ ist ein unbestimmter

Rechtsbegriff, der der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Dies gilt auch für dessen Konkretisierung durch die Verwaltung (BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 24/18 R](#), juris RN 17, 25). Allerdings ist die gerichtliche Überprüfung auf eine nachvollziehende Kontrolle im Sinne einer Verfahrenskontrolle beschränkt (BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 24/18 R](#), juris RN 26). Dabei findet die gerichtliche Verpflichtung zur Amtsermittlung ihre Grenze durch die Mitwirkungslast der Beteiligten. Die Methodenauswahl bei der Erstellung eines KdUH-Konzepts obliegt dem SGB II-Leistungsträger und es ist nicht Aufgabe des Gerichts, ein unschlüssiges Konzept mit sachverständiger Hilfe schlüssig zu machen. Einer eingehenden Überprüfung bestimmter Detailfragen, worunter auch Einzelheiten der Repräsentativität und Validität der dem konkreten Konzept zugrunde gelegten Daten zu fassen sind, bedarf es daher erst dann, wenn fundierte Einwände erhoben werden, die insbesondere über ein Bestreiten der Stimmigkeit bestimmter Daten hinausgehen müssen, oder die auf eine Verletzung der in [§ 22c SGB II](#) für eine Satzungsregelung enthaltenen Vorgaben zur Datenerhebung, -auswertung und -überprüfung hindeuten (BSG, Urteil vom 5. August 2021, [B 4 AS 82/20 R](#), juris RN 34; BSG, Urteil vom 17. September 2020, [B 4 AS 22/20 R](#), juris RN 30).

Ä

Der Beklagte hat die aufzuwendende Nettokaltmiete für eine nach Größe und Wohnungsstandard angemessene Wohnung in dem maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum nach einem schlüssigen Konzept ermittelt.

Ä

e. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Nach der Rechtsprechung des BSG setzt ein Konzept zur Ermittlung der angemessenen BKM ein planmäßiges Vorgehen im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung genereller Tatsachen für sämtliche im maßgeblichen Vergleichsraum voraus. Von der Schlüssigkeit (Nachvollziehbarkeit und Folgerichtigkeit) eines Konzepts ist auszugehen, sofern die folgenden Mindestvoraussetzungen erfüllt sind (ständige Rechtsprechung des BSG seit dem Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09](#), juris RN 19 ff.):

Ä

Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen;

Ä

es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstands der Beobachtung (z.B. welche Art von Wohnungen, ggf. Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete, Differenzierung nach Wohnungsgröße);

Ä

Angaben über den Beobachtungszeitraum;

Ä

Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen wie z.B. Mietspiegel);

Â

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten;

Â

Validität der Datenerhebung;

Â

Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung;

Â

Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert, Kappungsgrenze).

Â

Der kommunale Träger ist im Rahmen seiner Methodenfreiheit verpflichtet, die gewählte Methode und die Berechnungsschritte nachvollziehbar offenzulegen, damit geprüft werden kann, ob er die erforderlichen Tatsachen im Wesentlichen vollständig und zutreffend ermittelt hat und schließlich, ob er sich in den Berechnungsschritten mit einem nachvollziehbaren Zahlenwerk innerhalb des gewählten Verfahrens und dessen Strukturprinzipien im Rahmen des Vertretbaren bewegt hat (vgl. BVerfG, Urteil vom 9. Februar 2010, [1 BvL 1/09](#) u.a., juris RN 143; BSG, Urteile vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 41/18 R](#) u.a., juris RN 25; Luik in: Eicher/Luik/Harich, SGB II, 5. Auflage 2021, Â§ 22 RN 122 mit weiteren Erläuterungen).

Â

f. Â Â Â Â Â Â Â Â Zunächst hat der Beklagte die maßgeblichen örtlichen Vergleichsräume seines Zuständigkeitsbereichs, dem Gebiet des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, in nicht zu beanstandender Weise bestimmt.

Â

Der Vergleichsraum ist ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit insgesamt betrachtet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (vgl. BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, B 4 AS 30/18 R, juris RN 20 ff.). Während das BSG in früheren Entscheidungen als Ausgangspunkt für die Bildung des Vergleichsraums eher den Wohnort der leistungsberechtigten Person(en) gewählt hat, geht es nunmehr unter Verweis auf die gesetzgeberische Vorgabe in [Â§ 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II](#) vom Zuständigkeitsgebiet des Jobcenters aus. Dieser Raum ist ggf. unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen (vgl. BSG, Urteile vom 30.

Â

Der Beklagte bzw. der Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat nach den Entscheidungen des BSG (vgl. BSG, Urteile vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 24/18 R](#) und [B 14 AS 11/18 R](#), juris), das die Aufteilung eines Vergleichsraums in mehrere Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitswerten fÃ¼r unzulÃ¤ssig gehalten hat, seine Mietwerterhebung Ã¼berarbeitet und mit Korrekturbericht von Oktober 2019 das Gebiet des Landkreises in drei VergleichsrÃ¤ume unterteilt: Den Vergleichsraum Zerbst (I) bildet die Gemeinde Zerbst mit ca. 22.600 Einwohnern; zum Vergleichsraum KÃ¶then (II) mit insgesamt knapp 60.000 Einwohnern gehÃ¶ren neben der Stadt KÃ¶then noch die Gemeinden Aken (Elbe), Osternienburger Land und SÃ¼dliches Anhalt. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen bildet mit den sie umgebenden Gemeinden Raguhn-JeÃ¶nitz, Muldestausee, Sandersdorf-Brehna und ZÃ¶rbig den Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen (III) mit knapp 90.000 Einwohnern. Zur BegrÃ¼ndung seiner Entscheidung hat die Firma A im Korrekturbericht u.a. ausgefÃ¼hrt, die drei VergleichsrÃ¤ume wiesen jeweils substantielle MietwohnungsbestÃ¤nde auf, die eine statistische Erhebung und Auswertung von Angemessenheitsrichtwerten ermÃ¶glichten. Zudem wiesen die VergleichsrÃ¤ume jeweils eine infrastrukturelle Verbundenheit auf, die dem Zentrale-Orte-System, das Kommunen nach ihren Versorgungsleistungen an Waren und Dienstleistungen sowie Infrastrukturangeboten in Grund-, Mittel- und Oberzentren einteilt, entsprechen. Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 fÃ¼r das Land Sachsen-Anhalt (vom 16. Februar 2011, <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bsst/document/jlr-LEPST2010pLEP>) wurden als Mittelzentren fÃ¼r den Landkreis Anhalt-Bitterfeld die StÃ¤dte KÃ¶then, Zerbst und Bitterfeld-Wolfen ausgewiesen (letztere mit oberzentralen Teilfunktionen). Zudem hat der Konzeptersteller die verkehrstechnische Verbundenheit der StÃ¤dte und Gemeinden innerhalb der drei VergleichsrÃ¤ume analysiert und festgestellt, dass in jedem der VergleichsrÃ¤ume das zugeordnete Mittelzentrum mit Ã¶ffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb zumutbarer Zeit erreichbar ist (Fahrzeit maximal 45 Minuten, meist Fahrzeiten von bis zu 29 Minuten). Zudem entsprechen die gewÃ¤hlten VergleichsrÃ¤ume im Landkreis Anhalt-Bitterfeld den vom Bundesinstitut fÃ¼r Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Mittelbereichen fÃ¼r die umliegenden Gemeinden (vgl. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/bbsr-mittelbereiche/Mittelbereiche.html>). Diese sog. zentralen Orte stellen Versorgungskerne fÃ¼r die Gemeinden in ihrem Einzugsgebiet zur Sicherung der Daseinsvorsorge dar. Es ist daher nicht zu beanstanden, diese zentralen Orte mit ihren Einzugsgebieten jeweils als homogenen Lebens- und Wohnraum und mithin als gesonderte VergleichsrÃ¤ume zu betrachten. EinwÃ¤nde gegen den Zuschnitt der VergleichsrÃ¤ume hat die KlÃ¤gerin nicht erhoben.

Â

g. Â Â Â Â Â Die Mietwerterhebung 2012 in der Auswertung des Korrekturberichts aus Oktober 2019 beruht â nach der Gewichtung der ermittelten Richtwerte (Stellungnahme der Firma A vom 3. Dezember 2021) â fÃ¼r den hier streitigen Zeitraum auf einem schlÃ¼ssigen Konzept. Es bildet nach der Ãrberzeugung des Senats die aktuellen VerhÃ¤ltnisse des Mietwohnungsmarkts in den VergleichsrÃ¤umen hinreichend ab.

Â

Den Gegenstand der Untersuchung hat die Firma A im Einzelnen nachvollziehbar definiert.

Es wurden zur Ermittlung der Angemessenheitsbestimmung die Mieten im gesamten Landkreis und in den nun ausgewiesenen einzelnen Vergleichsräumen zugrunde gelegt. Die Daten der Bestandsmieten wurden im Zeitraum von März bis Juni 2012 zum Stichtag 1. April 2012 erhoben. Die relevanten Mietdaten wurden in Listen erfasst, welche die Merkmale „Ort“, „Mietvertragsbeginn“, „letzte Mietvertragsänderung“, „Wohnfläche“, „Nettokaltmiete“ (NKM), „NKM/qm“, „Wohnungsgrößenklasse“ und (inzwischen nicht mehr relevant) „Wohnungstyp“ auswiesen. Aus diesen Rohdaten lassen sich die in den einzelnen o.g. Vergleichsräumen ermittelten Daten bestimmen. Trotz Anonymisierung der Daten (keine Angaben zum Namen des Vermieters und zur konkreten Lage der beobachteten Wohnungen im jeweiligen Vergleichsraum nach Straße und Hausnummer) konnte der Senat eine Ghettobildung im Sinne eines verdichteten Wohnens bei gleichförmiger Mieterstruktur mit geringen Einkommen innerhalb der Vergleichsräume noch hinreichend sicher ausschließen. Kennzeichen von Mehrfamilienhäusern in industrieller Bauweise (sog. Plattenbauwohnungen) sind eine identische Größe und hohe Anzahl der einzelnen Wohnungsklassen. In den Rohdaten finden sich für alle Vergleichsräume neben vielen gleich großen Wohnungen vermutlich industrieller Bauweise auch eine Vielzahl von anderen Wohnungen, die schon nach ihren Wohnflächen individuellere Grundrisse aufweisen.

Ä

Die Art und Weise der Datenerhebung im Landkreis ist im Bericht zur Mietwerterhebung hinreichend dokumentiert worden und stößt nicht auf Bedenken. Die Mietwerterhebung basiert auf einer umfangreichen Vermieterbefragung, bei der vornehmlich die größeren Vermieter und Wohnungsverwalter – insbesondere die großen Wohnungsbaunternehmen – angesprochen bzw. angeschrieben wurden. Die sog. kleineren Vermieter wurden anhand der Adressdaten des Kreiswirtschaftsbetriebs ermittelt. Dabei wurden vorab die Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern bereits Mietdaten zur Verfügung gestellt wurden. Aus allen als kleinere Vermieter identifizierten Haushalten wurden nach einem Zufallsverfahren insgesamt rd. 3.000 ausgewählt und angeschrieben. Auf diese Ansprache haben private Vermieter die Daten von 407 Wohnungen übermittelt, von denen 392 Datensätze verwertbar waren. Von allen angesprochenen Vermietern konnten insgesamt 15.891 Mietwerte generiert werden. Nach einer Bereinigung der Daten (um unvollständig ausgefüllte Fragebögen [16], Filterfragen [584], unplausible Werte [4] sowie solche, die in den letzten vier Jahren vor dem Erhebungsstichtag weder neu vereinbart oder verändert wurden [3.271, sog. Vierjahresregel]) konnten 12.016 Datensätze in Tabellen erfasst werden. Insbesondere der Ausschluss von Mietwerten, die in den letzten vier Jahren vor dem Erhebungsstichtag nicht mehr verändert wurden, begegnet keinen Bedenken, weil diese Daten für die aktuellen Verhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt (zum Erhebungsstichtag) nur noch eine begrenzte Aussagekraft haben.Ä

Ä

Der Umstand, dass weder die Daten noch die Ergebnisse des Mietspiegels 2011 für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, der noch bis zum Jahresende 2012 gültig war, in die Mietwerterhebung eingeflossen sind, macht das vom Beklagten vorgelegte Konzept nicht rechtswidrig, weil er in der Methodenwahl zur Erstellung eines schlüssigen Konzepts frei ist. Insoweit ist zudem zu berücksichtigen, dass Mietspiegeldaten, die grundsätzlich geeignet sind, um daraus eine grundsicherungsrechtliche Angemessenheitsgrenze abzuleiten (vgl. BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#), juris RN 30), hier nur

für eine Stadt des Landkreises vorlagen. Es ist nicht zu beanstanden, dass der Beklagte eine einheitliche Methode zur Bestimmung der Angemessenheitswerte im gesamten Landkreis gewählt und eine Mietwerterhebung beauftragt hat. Denn dadurch ist sichergestellt, dass im gesamten Kreisgebiet die Angemessenheitswerte nach denselben Vorgaben und Maßstäben ermittelt wurden. Es besteht eher Anlass zur Kritik, wenn für die einzelnen Vergleichsräume des Zuständigkeitsbereichs eines Jobcenters die KdUH-Richtwerte nach unterschiedlichen Methoden ermittelt würden.

Ä

Neben den Bestandsmieten hat die Firma A auch Angebots- und Neuvertragsmieten für das Konzept erhoben und berücksichtigt. Die Berücksichtigung der Angebots- und Neuvertragsmieten erfolgte im zweiten Schritt des sog. iterativen (Annährungs-)Verfahrens. Zunächst wurden in einem ersten Schritt auf Basis der erhobenen Bestandsmieten und unter Berücksichtigung des Anteils der relevanten Nachfragegruppen (SGB II-Bedarfsgemeinschaften, SGB XII- und Wohngeldempfänger, AsylbLG-Leistungsempfänger und Geringverdiener ohne Leistungsbezug) vorläufige Angemessenheitswerte abgeleitet. Im Korrekturbericht 2019 (Seite 14) übernahm der Konzeptersteller die relativ grobe Einschätzung der benötigten Marktanteile aus der Mietwerterhebung 2012 (Bericht Seite 17: Einpersonenhaushalte 50%, übrige Haushalte 33%), untermauerte diese jedoch auf Nachfrage des Senats in der Stellungnahme vom 29. Mai 2020 (zum Verfahren [L 4 AS 276/15](#), Seite 3) mit einer nach Haushaltsgrößen differenzierten Nachfrageanalyse, anhand derer festgestellt werden kann, dass die vorläufigen Perzentilwerte dem Anteil der Nachfrager im unteren Marktsegment entsprechen. Die sich aus dieser Berechnung ergebenden vorläufigen Richtwerte wurden im zweiten Schritt anhand der erhobenen Angebots- und Neuvertragsmieten darauf überprüft, ob ein ausreichender Anteil des Angebots auf dem Wohnungsmarkt im jeweiligen Größensegment zu dem ermittelten vorläufigen Richtwert angemietet werden kann. Wenn dies nicht der Fall war (wie z.B. bei den Vierpersonenhaushalten im Vergleichsraum Zerbst), hat die Firma A den Perzentilwert stufenweise angehoben und solange „iterativ“ erhöht, bis ein Richtwert erreicht war, zu dem eine ausreichende Anzahl von angebotenen Wohnungen anmietbar war (vgl. Firma A, Stellungnahme vom 3. Dezember 2021, Tabelle 3, Seite 6). Diese Vorgehensweise ist von der Methodenfreiheit des Grundsicherungsträgers gedeckt und daher nicht zu beanstanden (vgl. BSG, Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#), juris RN 27).

Ä

Die Angebotsmieten hat der Konzeptersteller durch Auswertung der folgenden Quellen ausgewertet: Internet-Immobilien-Suchportale wie Immoscout24, Immonet, Immowelt etc., örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter sowie Internetseiten der größten Wohnungsanbieter im Gebiet des Landkreises Anhalt-Bitterfeld im Zeitraum von Februar bis Juni 2012 erhalten. Um diese Angebotsmieten ihrerseits zu verifizieren, wurden (anfanglich in der Mietwerterhebung 2012) die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag (von Juli 2011 bis April 2012) als sog. Neuvertragsmieten durch Mietvertragsabschluss oder -anpassung realisiert wurden.

Ä

Die Wahl der Bruttokaltmiete (BKM) als Beobachtungsgegenstand der Datenerhebung ist

nicht zu beanstanden (BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#), juris RN 31). Nicht zu beanstanden ist weiterhin, dass bei der Auswertung der Bestandsmieten Wohnraum, der keinen Aufschluss über das maßgebliche Wohnungsmarktsegment und/oder die örtlichen Gegebenheiten gibt, unberücksichtigt geblieben ist. Es wurden keine Wohnungen mit Substandard (ohne Bad und/oder Sammelheizung) oder des Luxussegments (z.B. mit Sauna) einbezogen. Die Herausnahme der Substandardwohnungen rechtfertigt sich aus dem Umstand, dass Leistungsberechtigte darauf nicht verwiesen werden dürfen (vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 65/09 R](#), juris RN 31). Luxuswohnungen sind für das Preisniveau im einfachen bis gehobenen Marktsegment nicht repräsentativ (vgl. BSG, Urteil vom 20. August 2009, [B 14 AS 65/08 R](#), juris RN 19). Ebenfalls nicht in die Datenerhebung aufgenommen wurden Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 30 m² sowie Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen, gewerbliche oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag), mietpreisreduzierte Wohnungen sowie Wohnungen zu Freundschaftsmieten und möblierte Wohnungen. Der Ausschluss von Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 30 m², für die meist höhere Mieten pro m² verlangt werden, führt zwar tendenziell zu niedrigeren Bestandsmietwerten im Größensegment der Wohnungen bis 50 m². Dies ist jedoch hinzunehmen und entgegen der Auffassung vieler Leistungsberechtigter kein Grund, die (hohen) Werte für kleinere Wohnungen in der Auswertung zu belassen. Wenn Einpersonenhaushalte auf diesen Wohnungstyp (wegen der zu geringen Größe oder einer mangelnden Verfügbarkeit auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt) nicht zumutbar verwiesen werden können, gehört er nicht zum maßgeblichen Wohnungsmarkt für SGB II-Leistungsberechtigte und darf nach Auffassung des Senats aus der Erhebung ausgeklammert werden. Die Grundentscheidung des Konzepterstellers bzw. des Beklagten über die Mindestgröße des zumutbaren Wohnraums und deren konsequente Umsetzung ist zu respektieren. Anhaltspunkte für Willkür oder die Gefahr der Verfälschung der Datengrundlage bzw. des Ergebnisses sind nicht ersichtlich und im Übrigen auch nicht substantiiert vorgetragen worden.

Ä

Der Konzeptersteller hat auch in nicht zu beanstandender Weise die Daten im Wege der Extremwertkappung bereinigt und so besonders hohe bzw. niedrige Werte für die Bestimmung des Nettokaltmietpreises herausgenommen. Diese Extremwertkappung ist eine wissenschaftlich anerkannte statistische Methode (vgl. v. Malotki, *Schlüssiges Konzept und Statistik*, info also, 2012 S. 99, 104). Sie wurde auf Basis des 95%-Konfidenzintervalls über alle als mietwernerhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen. Die Repräsentativität wird hierdurch nicht beeinflusst, denn es wurden nur 680 (Mietwernerhebung 2012) bzw. 704 (Korrekturbericht 2019) von ursprünglich 12.016 Werten eliminiert, sodass für den Korrekturbericht 2019 noch 11.312 Datensätze ausgewertet wurden.

Ä

Entgegen dem Einwand mehrerer Kläger wurden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht grundsätzlich von der Datenerhebung ausgeschlossen. Mit dem an die sog. Kleinvermieter versandten Fragebogen wurden unabhängig vom Gebäudetyp die Eigentümer eines oder mehrerer Hausgrundstücke mit mehreren Wohneinheiten angesprochen und um Angaben zu vermietetem Wohnraum gebeten. Soweit die Formulierung im Fragebogen missverständlich ist, weil sich nicht eindeutig ergibt, ob auch Angaben zu vermieteten Einfamilienhäusern zu machen sind, ist dies eine Schwachstelle bei der Umsetzung der Eigentümerbefragung; ein methodischer Fehler

liegt darin jedoch nicht.

Ä

Der Senat hat keine Zweifel an der vollständigen Erfassung der statistischen Werte. Insgesamt sind für die Mieterhebung des Beklagten bei einem Mietwohnungsbestand von 55.085 im Landkreis Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Leerstand von 8.807 gemäß Zensus 2011) 15.891 Mietwohnungen und damit 28% des Gesamtbestands an Mietwohnungen erfasst worden. Letztlich wurden 11.312 Wohnungen in die Auswertung einbezogen. Im Vergleichsraum Zerbst sind von 5.587 Wohnungen 1.121 Wohnungen und damit 20% des Gesamtbestands berücksichtigt worden; im Vergleichsraum Köthen waren es 792 von 13.889 Wohnungen und damit 5,7%. Vom Gesamtbestand von 24.094 Mietwohnungen im Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen wurden 9.399 und damit 39% erhoben. Der Senat erachtet diese Datengrundlage als ausreichend für eine statistische Ableitung von Angemessenheitswerten – auch für den Vergleichsraum Köthen, denn entgegen der Auffassung einiger Kläger ist es nicht erforderlich, 10% des gesamten Mietwohnungsmarkts zugrunde zu legen. Eine solche generelle Anforderung an ein schlüssiges Konzept besteht nicht (vgl. BSG, Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#), juris RN 21).

Ä

Für die Auswertung der Bestandsmieten sind die Mietdaten auf die Nettokaltmiete pro m² umgerechnet und den drei Vergleichsräumen und fünf Wohnungsgrößenklassen in einem Tabellenraster zugeordnet worden. Diese Vorgehensweise ist methodisch nicht zu beanstanden. Insgesamt konnten für jedes Tabellenfeld der relevanten Wohnungsgrößen in den Vergleichsräumen mindestens 39 Mietwerte ausgewertet werden (Tab. 5, Korrekturbericht 2019).

Ä

h. – Anfanglich waren die erhobenen Daten über Wohnraummieten nach Art, Umfang und Verteilung nicht dazu geeignet, den Mietwohnungsmarkt im Landkreis Bitterfeld-Wolfen zuverlässig abzubilden, da ein erheblicher Teil des Mietwohnungsmarkts unzureichend berücksichtigt worden war. Validität und Repräsentativität der Daten waren nicht gegeben.

Ä

Die Validität ist ein Kriterium für die Gültigkeit einer wissenschaftlichen Untersuchung und deren Ergebnis. Sie bezeichnet in der Empirie die inhaltliche Übereinstimmung einer empirischen Messung mit dem logischen Messkonzept. Anders ausgedrückt: Eine Untersuchung ist dann valide, wenn das gemessen wurde, was gemessen werden sollte. Diesen Anforderungen wurde die Datenerhebung zunächst nicht gerecht, weil der Konzeptersteller nach seinem Vorgehensplan davon ausging, mit einer umfangreichen Vermieterbefragung und Datenerhebung bei institutionalisierten Vermietern (insbesondere kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften) unter Einbeziehung einiger Daten kleinerer Vermieter (Privatleute und Wohnungseigentümergemeinschaften) die Mieten des gesamten Wohnungsmarkts zu erfassen und einen möglichst umfassenden Überblick über das örtliche Mietniveau zu erlangen (Firma A, Bericht über die Mieterhebung 2012, Seiten 9,

11). Dies war nicht der Fall, denn die Untersuchung bildete maßgeblich nur einen Teil des Mietwohnungsmarkts ab, nämlich derjenigen Wohnungen, die von institutionalisierten (Groß-) Vermietern angeboten werden.

Ä

Die Repräsentativität ist eine Eigenschaft von Datenerhebungen, die es ermöglicht, aus einer kleineren Stichprobe Aussagen über eine wesentlich größere Gesamtmenge zu treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die Teilerhebung in der Verteilung aller interessierenden Merkmale der Gesamtmasse entspricht, das heißt, ein zwar verkleinertes, aber sonst wirklichkeitsgetreues Abbild darstellt (vgl. Berekoven/Eckert/Ellenrieder, Marktforschung: Methodische Grundlagen und praktische Anwendung, 12. Auflage 2009, S. 50). Die Stichprobe/Erhebung muss in ihrer Zusammensetzung und in der Struktur der relevanten Merkmale der Grundgesamtheit möglichst ähnlich sein. Konkret bedeutet dies im Rahmen der Prüfung der Schlüssigkeit der Ermittlung der angemessenen Referenzmiete, dass ein breites Spektrum der Mietwohnungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarkts in die Datenerhebung Eingang gefunden haben muss. Nur Wohnraum, der keinen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten gibt, kann unberücksichtigt bleiben (s.o., Seite 16). Die Frage, welche Wohnungen dies sind, kann regelmäßig nicht generell beantwortet werden, sondern ist unter Beachtung der regionalen Verhältnisse im Vergleichsraum zu bestimmen und gerichtlich zu überprüfen (vgl. BSG, Urteil vom 18. November 2014, [B 4 AS 9/14 R](#), juris RN 25). Eine Stichprobenauswertung kann nur dann als repräsentativ bezeichnet werden, wenn alle wesentlichen Teilgruppen der Grundgesamtheit entsprechend ihres Anteils in der Stichprobe enthalten sind (vgl. BSG, Urteil vom 5. August 2021, [B 4 AS 82/20 R](#), juris RN 40; BSG, Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#), juris RN 33) bzw. bei der Auswertung entsprechend gewichtet werden.

Ä

Hier geht es nach Auffassung des Senats nicht, private Vermieter in nur sehr geringem Umfang zu berücksichtigen. Für die anfänglich gegebene Begründung des Konzepterstellers, Kleinvermieter orientierten sich hinsichtlich der Miethöhe an den institutionellen Vermietern und etwaige Mietpreisunterschiede würden durch Anwendung des iterativen Verfahrens ausgeglichen, gibt es keine stichhaltigen Anhaltspunkte. Vielmehr sind aus der Stellungnahme des Beklagten vom 27. August 2021 (Firma A vom 23. August 2021, Mietpreisstrukturen nach Vermietertypen) bei den Nettokaltmieten erhebliche Preisunterschiede zwischen privaten und institutionalisierten Vermietern ersichtlich.

Ä

Für das weit überwiegend ländlich geprägte Gebiet des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist es typisch, in Häusern zu wohnen, die meist wenige Wohneinheiten aufweisen. Nach Angaben des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt befinden sich von den insgesamt 92.372 Wohnungen in Wohngebäuden im gesamten Landkreis Anhalt-Bitterfeld rund 47.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Daneben gibt es etwa 4.500 kleinere Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohnungen. Nur knapp 3.000 Gebäude mit mehr als sieben Wohnungen sind dem klassischen Geschosswohnungsbau zuzurechnen. Damit kann nicht festgestellt werden, dass der Geschosswohnungsbau die Wohnsituation im Landkreis prägt. Bezogen auf den Mietwohnungsmarkt und die Vergleichsräume im

Landkreis befinden sich nach den Zensusdaten 2011 in den Vergleichsräumen Zerbst (56%) und Kälfthen (54%) mehr als die Hälfte des Bestands an vermietbaren Wohnungen im Eigentum von kleineren privaten Vermietern oder sind Wohnungseigentum. Nur im deutlich städtischer geprägten Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen dominieren die sog. institutionalisierten Vermieter, d.h. Wohnbaugenossenschaften, Kommunen bzw. kommunale Wohnungsunternehmen und private Wohnungsunternehmen, mit (60,6%) den Mietwohnungsmarkt.

Ä

Es war daher im Sinne der Schärfsigkeit des Konzepts zu beanstanden, dass die institutionellen Vermieter nicht entsprechend ihrem Marktanteil, sondern deutlich überproportional gegenüber den sog. Kleinvermietern in der Erhebung vertreten sind. Dies resultiert aus der unterschiedlichen Vorgehensweise des Konzepterstellers bei der Gewinnung der Mietwohnungsdaten. Da sämtliche größeren Vermieter und Verwalter kontaktiert wurden und deshalb solcher Mietwohnungsbestand eine hohe Wahrscheinlichkeit hatte, in die Mieterhebung einzugehen, war die theoretische Möglichkeit der Einbeziehung der von sog. kleineren Vermietern auf den Mietwohnungsmarkt angebotenen Wohnungen deutlich geringer, weil nur 3.000 von diesen angeschrieben wurden. Angesichts dieses Missverhältnisses bei der Befragung kann nicht von einer repräsentativen Stichprobe gesprochen werden. Denn es handelt sich um eine methodisch unplausible Vermischung einer Stichprobe bei den privaten Kleinvermietern mit einer (annähernden) Vollerhebung bei den institutionalisierten Vermietern.

Ä

Diese Schlussfolgerung beruht auf folgenden Feststellungen: Im Vergleichsraum Zerbst stammen nur 7% (79 von 1.121) der in die Datenauswertung eingegangenen Datensätze an Mietwohnungen von sog. Kleinvermietern; im Vergleichsraum Kälfthen sind es hingegen 22,6% (178 von 792 Datensätzen). Im Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen beträgt die Quote der bei der Auswertung berücksichtigten Mietwohnungen der Kleinvermieter sogar nur 1,4% (134 von 9.399 Datensätzen). Diese niedrigen Quoten sind darauf zurückzuführen, dass von den privaten Eigentümern weniger als 7,5% kontaktiert wurden und zudem auf das einmalige Anschreiben nur eine geringe Anzahl der kleineren Vermieter reagierte und Daten zu vermieteten Wohnungen meldete. Letztlich flossen von ihnen nur 392 Datensätze in die Erhebung ein, was einen Anteil von nur 2,5% bedeutet. Damit ist nach Auffassung des Senats die tatsächliche Situation auf dem Mietwohnungsmarkt im Landkreis durch die Erhebung nicht oder nur verzerrt abgebildet. Bei diesem Stand des Konzepts war Repräsentativität nicht gegeben. Der Senat teilt nicht die Einschätzung des Konzepterstellers, die Vermiitereigenschaft (âinstitutioneller Vermieterâ oder âKleinvermieterâ) sei kein relevanter mietpreisbestimmender Faktor (so der 5. Senat des LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 15. April 2021, [L 5 AS 526/16](#), juris RN 93). Denn die auf Anforderung vorgelegte gesonderte Auswertung der Mietwerte nach Vermietertyp, differenziert nach âprivatenâ und âinstitutionellenâ Vermietern, Haushaltsgrößen und Vergleichsraum vom 23. August 2021 weist Preisunterschiede bei den Nettokaltmieten von bis zu 1,18 €/m² aus. Meist waren die Kaltmieten der privaten Vermieter wenn auch nicht durchgängig höher. Anders als der Beklagte und der Konzeptersteller hat der Senat diese Preisabweichungen für erheblich gehalten. Der Hinweis der Firma A auf das iterative Verfahren kann den festgestellten Mangel der Repräsentativität der gezogenen Stichprobe nicht relativieren (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 2. April 2019, [L 6 AS 467/17](#), juris RN 40; Bay. LSG, Urteil vom 28. März 2018, [L 11 AS 620/16](#), juris RN 51).

Ä

Daher hat der Senat dem Beklagten mit Schreiben vom 19. Oktober 2021 unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#), juris RN 25, 33) Gelegenheit zur Korrektur des Konzepts gegeben. Der Senat hat angeregt, die erhobenen Daten entsprechend dem Marktanteil der verschiedenen Vermietertypen auf der Grundlage der Zensus-Differenzierung zu berechnen. Dem ist der Konzeptersteller in seiner Stellungnahme vom 3. Dezember 2021 insoweit gefolgt, als er eine gewichtete Neuberechnung differenziert nach Nettokaltmieten und Betriebskosten vorgelegt hat, in der zwischen privaten Kleinvermietern (einschließlich WEG, aber ohne private Wohnungsunternehmen) und institutionellen Großvermietern (Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften sowie private Wohnungsunternehmen) unterschieden wird. Die Firma A hat auf der Grundlage des Zensuswerts für zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime im Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Vergleichsräume die Marktanteile der privaten Kleinvermieter und institutionellen Vermieter berechnet (53,7% Marktanteil der privaten Kleinvermieter im Vergleichsraum Zerst, 52,1% im Vergleichsraum Köthen und 38,0% im Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen) und als Gewichtungsfaktor bei den gesondert berechneten Richtwerten der Nettokaltmiete der privaten und institutionellen Vermieter eingesetzt.

Ä

Diese Vorgehensweise ist nach der Einschätzung des Senats nicht zu beanstanden. Dies betrifft sowohl die vom Konzeptersteller gewählte Unterscheidung zwischen privaten Kleinvermietern und institutionellen Großvermietern als auch die gewählte Gewichtungsmethode, die eine der anerkannten statistischen Varianten zur Berechnung eines Gewichtungsfaktors darstellt. Der Senat geht davon aus, dass mit dieser vom Konzeptersteller gewählten einfachen Differenzierung des Vermietertyps der maßgebliche mietpreisrelevante Unterschied der Anbieter von Mietwohnungen erfasst ist. Konkrete Einwendungen dagegen sind von den Beteiligten auch nicht erhoben worden.

Ä

Nach Auffassung des Senats ist der methodische Fehler bei der Datenerhebung und -auswertung, der zur mangelnden Repräsentativität der Ergebnisse geführt hatte, durch die Anwendung des Gewichtungsverfahrens bei der Neuberechnung vom 3. Dezember 2021 korrigiert worden. Die Nachbesserung eines Konzepts durch eine Gewichtung der erhobenen Daten, die auch das BSG als Problemlösung bereits angedeutet hat (vgl. Urteil vom 5. August 2021, [B 4 AS 82/20 R](#), juris RN 42), ist eine allgemein anerkannte Methode, um bei einer Mietspiegelerstellung Repräsentativität im Sinne einer verzerrungsfreien Stichprobe herzustellen (z.B. Bärstinghaus/Clar 2. Auflage 2013, 6. Teil II. RN 542 und V.1. RN 57. 9 ff.). Die Gewichtung gleicht die anfänglich unzureichende Datenerhebung bei privaten Vermietern in der Datenauswertung aus.

Ä

Die nunmehr ermittelten Nettokaltmieten sind nach der Überzeugung des Senats repräsentativ für den Mietwohnungsmarkt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Im Einzelnen ergeben sich folgende Nettokaltmieten:

Â

Â	Â	Â	Â	Â	Â
Vergleichsraum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Â	4,67 â¬	4,37 â¬	4,02 â¬	3,96 â¬	4,33 â¬
Â	4,80 â¬	4,28 â¬	3,95 â¬	4,41 â¬	3,94 â¬
Â	5,19 â¬	4,95 â¬	4,35 â¬	4,56 â¬	4,29 â¬

Â

Â

Â

Â

i. Â Â Â Â Â Â Â Â Zur Festlegung der Bruttokaltmiete, die nach der Rechtsprechung des BSG in die Ermittlung des abstrakt angemessenen Quadratmeterpreises einzubeziehen ist (vgl. u.a. Urteil vom 18. November 2014, [B 4 AS 9/14 R](#), juris RN 33, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#), juris RN 31 m. w. N.), waren neben der Nettokaltmiete noch die Betriebskosten (inkl. Wasser- und Abwasserkosten) zu ermitteln. Auch insoweit hat der Konzeptersteller anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze angewendet. Die Ermittlung des Quadratmeterpreises erfolgte auf der Basis der Vorauszahlungen, die f¼¼r die im Rahmen der Mietwerterhebung erfassten Wohnungen zu zahlen waren. Diese wurden gesondert nach den Gr¼¼nklassen ¼¼ber den gesamten Landkreis erhoben.

Â

Das Abstellen auf die durchschnittlichen Vorauszahlungen begegnet keinen Bedenken (vgl. ebenso der 5. Senat des LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 24. April 2018, [L 5 AS 408/17](#), juris). Die ermittelten Werte wurden im gesamten Landkreis erhoben. Die kalten Betriebskosten sind nicht wie die Heizkosten gesondert auf ihre Angemessenheit zu pr¼¼fen. Deshalb ist es zul¼¼ssig, beim Fehlen statistischer Daten zur Bestimmung der Betriebskosten gerade im unteren Wohnsegment auf die Durchschnittswerte aus allen

Mietverhältnissen zur Rückzugreifen (vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 50/10 R](#), juris RN 34; BSG, Urteil vom 22. August 2012, [B 14 AS 13/12 R](#), juris RN 27). Die danach durchgeführte Extremwertkappung auf Basis des 95 %-Konfidenzintervalls ist wie auch bei den Nettokaltmieten nicht zu beanstanden. Es wurde auch eine genügende Anzahl von Betriebskostenwerten erhoben. Nach den Angaben des Konzepterstellers im Korrekturbericht aus Oktober 2019 wurden 14.926 verwertbare Werte der kalten Betriebskosten erhoben, von denen nach Bereinigung letztlich 14.275 Werte in die Berechnung eingegangen sind.

Ä

Bereits aufgrund der Neudefinition der Vergleichsräume im Korrekturbericht 2019 ergaben sich Veränderungen bei den durchschnittlichen kalten Betriebskosten, nachdem diese vergleichsraumbezogen ausgewertet worden waren. Die höchsten Betriebskosten fielen im Vergleichsraum Zerbst an; sie lagen bei mindestens 1,50 €/m² (bis maximal 1,66 €/m²) für die verschiedenen Wohnungsgrößen. Im Vergleichsraum Käthen bewegten sich die Betriebskosten in einem Bereich von 1,32 € bis 1,41 €/m. Am niedrigsten waren die Betriebskosten mit Werten zwischen 1,10 € und 1,16 €/m² im Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen. Diese Werte haben sich durch die Durchführung des Gewichtungsverfahrens (Stellungnahme vom 3. Dezember 2021) nochmals geändert, weil der Konzeptersteller auch die kalten Betriebskosten nach den Vermietertypen getrennt berechnet und anschließend gewichtet hat. Dabei hat sich ergeben, dass die kalten Betriebskosten bei den Wohnungen der privaten Kleinvermieter deutlich geringer sind als bei den Wohnungen der institutionellen Vermieter. Dies Vorgehensweise mit Gewichtung der erhobenen Daten zu den kalten Betriebskosten ist nicht zu beanstanden. Denn auch diese Unterschiede kennzeichnen die tatsächliche Lage auf dem Mietwohnungsmarkt in den Vergleichsräumen. Im Einzelnen ergeben sich folgende Betriebskosten:

Ä

Ä Vergleichsraum	Ä 1 Person	Ä 2 Personen	Ä 3 Personen	Ä 4 Personen	Ä 5 Personen
Ä Zerbst	1,48 €/m ²	1,52 €/m ²	1,50 €/m ²	1,47 €/m ²	1,54 €/m ²
Ä Käthen	1,24 €/m ²	1,28 €/m ²	1,26 €/m ²	1,23 €/m ²	1,30 €/m ²
Ä Bitterfeld-Wolfen	1,02 €/m ²	1,06 €/m ²	1,04 €/m ²	1,01 €/m ²	1,08 €/m ²

Â					
---	--	--	--	--	--

Â

Â

j. Â Â Â Â Â Â Â Â Die in der Mietwerterhebung ermittelten Heiz- und Warmwasserkosten (vgl. Bericht aus Juli 2012, Seite 21) sind vom Beklagten nicht verwendet worden. Denn der Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat in seinen Verwaltungsvorschriften beginnend mit der Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Landkreis Anhalt Bitterfeld ab 01.04.2012 vom 27. November 2012 zuletzt in der Fassung der 4. Änderung vom 19. Dezember 2019 festgelegt, die Bedarfe für Heizung und Warmwasser werden soweit sie angemessen sind in tatsächlicher Höhe übernommen. Die Aufwendungen seien angemessen, wenn sie die Obergrenzen des jeweils geltenden bundesdeutschen Heizspiegels nicht überschreiten. Dies entspricht der Rechtsprechung des BSG und ist aus Sicht des Senats nicht zu beanstanden.

Â

Danach ergeben sich folgende Angemessenheitsrichtwerte (gewichtete BKM für die verschiedenen Haushaltstypen):

Â

Â	Â	Â	Â	Â	Â
Vergleichsraum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Â	Â	Â	Â	Â	Â
Zerbst	307,50 €	353,40 €	386,40 €	434,40 €	528,30 €
Â	Â	Â	Â	Â	Â
Käthen	302,00 €	333,60 €	364,70 €	451,20 €	471,60 €
Â	Â	Â	Â	Â	Â
Bitterfeld-Wolfen	310,50 €	360,60 €	377,30 €	445,60 €	483,30 €
Â	Â	Â	Â	Â	Â

Â

Â

Ä

Ä

k. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Gleich man die so ermittelten Richtwerte der BKM mit den Angebotsmieten (vgl. Tabelle 8 der Stellungnahme der Firma A vom 3. Dezember 2021 im Vergleich zur Tabelle 6 auf Seite 13 des Korrekturberichts aus Oktober 2019) ab, ergibt sich, dass ä in zum Teil nach Anhebung der Perzentilgrenzen (vgl. Tabelle 3 der Stellungnahme vom 3. Dezember 2022) ä in jedem Vergleichsraum für jedes Wohnungs- bzw. Haushaltsgrößensegment zum Erhebungszeitpunkt ein ausreichend großes tatsächliches Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt verfügbar war. Auch in dem häufig problematischen Segment der Großwohnungen (für Familienhaushalte) waren jeweils mehr als 40% der angebotenen Wohnungen zum Richtwert anmietbar. Real waren dies 18 Wohnungen (47%) im Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen, 15 Wohnungen (43%) im Vergleichsraum Köthen und noch vier Wohnungen (50%) im Mietwohnungsmarkt des (kleinen) Vergleichsraums Zerbst. Der Senat erachtet dies als ausreichend. Für die übrigen Wohnungsgrößen war die Zahl der zum Angemessenheitswert (BKM) anmietbaren Wohnungen höher. Damit ist hinreichend sichergestellt, dass ein ausreichender Anteil der auf dem Mietwohnungsmarkt angebotenen Wohnungen zu dem ermittelten Angemessenheitswert tatsächlich angemietet werden kann. Eines weiteren Abgleichs mit den Neuvertragsmieten bedarf es insoweit nicht mehr zwingend.

Ä

Entgegen der Auffassung der Kläger lässt sich daher eine strukturelle Unzulänglichkeit der zum Angemessenheitswert auf dem Mietwohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen nicht feststellen. Zudem beziehen sich ihre Ausführungen auf den im Zeitpunkt der Entscheidung des Senats nicht mehr relevanten Wohnungsmarkttyp II. Aber auch das Vorhandensein von (rechnerisch richtig) acht (12 % von 65 Wohnungsangeboten) zum Angemessenheitswert anmietbaren Wohnungen auf dem Teil-Mietwohnungsmarkt der Stadt Bitterfeld-Wolfen (im jetzigen Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen) wäre ausreichend.

Ä

Ein Abgleich der nach Korrekturbericht gewichteten Angemessenheitswerte für die BKM mit den Neuvertragsmieten, d.h. den unterjährig neu vereinbarten Mieten, ist dem Senat nicht möglich, weil der Konzeptsteller dazu keine Auswertung vorgelegt hat. Der mit der Stellungnahme vom 3. Dezember 2021 vorgelegte Abgleich mit den Neuvertragsmieten (Tabelle 9) bezieht sich auf Mietverhältnisse, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag neu abgeschlossen wurden. Die dafür verwendeten Datensätze sind jedoch weitgehend bis auf die Teilmenge der in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag nur veränderten bzw. angepassten Mieten (vgl. Stellungnahme der Firma A vom 29. Mai 2020 im Verfahren [L 4 AS 276/15](#)) identisch mit dem Grunddatenbestand der in die Auswertung einbezogenen Mietwerte und daher als Aktualitäts- und Verfügbarkeitsabgleich zum ermittelten (vorläufigen) Richtwert aus den Bestandsdaten nicht aussagekräftig.

Ä

Für die Kläger ergibt sich damit für die Zeit von Juli bis Dezember 2013 eine angemessene BKM von 483,30 € (für Familienhaushalt im Vergleichsraum Bitterfeld-

Wolfen). Diesen Betrag hat der Beklagte mit den angegriffenen Bescheiden sowie dem Teilerkenntnis berücksichtigt. Durch die Annahme des Teilerkenntnisses durch die Kläger hat sich der Rechtsstreit insoweit erledigt.

Ä

I. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Der Leistungsbewilligung war nur die angemessene BKM zugrunde zu legen. Die für eine Absenkung der KdU vorgeschriebene Kostensenkungsaufforderung mit Fristsetzung ist im Ergebnis ordnungsgemäß erfolgt. Bereits nach der ersten Betriebskostenabrechnung nach dem Bezug der Wohnung und der damit einhergehenden deutlichen Erhöhung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten (von 70 € auf 180 €) hatte der Beklagte im August 2012 auf die nunmehr zu hohen Betriebskosten hingewiesen, die Kläger zur Kostensenkung aufgefordert. Mit Schreiben aus dem Dezember 2012 informierte der Beklagte erneut über seine aktuellen Angemessenheitswerte auf der Grundlage der Mieterwerhebung 2012 und kündigte an, ab April 2013 nur noch die angemessene BKM zu berücksichtigen. Der hier streitgegenständliche Zeitraum beginnt erst sechs Monate nach dieser zweiten Kostensenkungsaufforderung. Die Kostensenkungsaufforderungen sind inhaltlich nicht zu beanstanden. Notwendig ist nur die Benennung des aus Sicht des Beklagten für angemessen gehaltenen Höchstmietpreises (BSG, Urteil vom 1. Juni 2010, [B 4 AS 78/09 R](#), juris RN 15). Es ist also nicht entscheidend, ob der genannte Höchstpreis nach einem schlüssigen Konzept ermittelt wurde. Im streitigen Zeitraum ab Juli 2013 hat der Beklagte dann die BKM auf den seit April 2012 geltenden Angemessenheitswert nach der Richtlinie des Landkreises Anhalt-Bitterfeld aus Dezember 2012 auf der Grundlage der Mieterwerhebung aus 2012 (vgl. BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 11/18 R](#), juris RN 31ff.) abgesenkt.Ä

Ä

Die berücksichtigte BKM ist auch konkret angemessen, denn es kann nicht festgestellt werden, dass es ihnen nicht möglich oder zuzumuten war, durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermieten oder auf sonstige Weise die Aufwendungen für die KdU zu senken. Die Kläger haben nicht substantiiert vorgetragen und belegt, dass es ihnen nach den Kostensenkungsaufforderungen bzw. im streitgegenständlichen Zeitraum nicht möglich oder zuzumuten war, die Aufwendungen für die KdU zu senken. Entgegen ihrer Auffassung liegt die Darlegungslast für eine fehlende Möglichkeit und/oder die Unzumutbarkeit der geforderten Kostensenkung zunächst beim Leistungsberechtigten. Nur bei schlüssiger Darlegung vergeblicher Suchaktivitäten liegt die Beweislast für eine zumutbare Kostensenkung bei der Behörde. Es müssen daher stets Einwände zur Unmöglichkeit eines Wohnungswechsels vorgebracht werden (BSG, Urteil vom 19. März 2008, [B 4 AS 43/06 R](#), juris RN 15; BSG, Urteil vom 13. April 2011, [B 14 AS 32/09 R](#), juris RN 13). Das Vorbringen der Kläger im Verwaltungs- und Klageverfahren zur vergeblichen Wohnungssuche ist unsubstantiiert und nicht belegt worden. Die in der mündlichen Verhandlung des SG vorgelegten Mietangebote aus dem Jahr 2015 mit Mietpreisen über dem Angemessenheitswert sind für die behauptete vergebliche Wohnungssuche ab August 2012 nicht aussagekräftig. Sie belegen auch nicht, dass keine Wohnungen zum Angemessenheitswert auf dem Mietwohnungsmarkt angeboten wurden. Im Übrigen wird auf die zutreffenden Ausführungen im Urteil des SG Bezug genommen.

Ä

Es kann dahinstehen, ob eine subjektive Unzumutbarkeit der Kostensenkung auch im Hinblick auf eine Gesamtangemessenheitsgrenze begründet werden kann. Denn auch eine solche Prüfung hätte hier keine Auswirkungen für den Leistungsanspruch. Die abstrakt für eine angemessene Unterkunft im Vergleichsraum zu zahlende Bruttowarmmiete hätte deutlich unter den tatsächlichen Gesamtaufwendungen der Kläger gelegen. Ausgehend von einer angemessenen Wohnfläche von 90 m² für den Fünftypersonenhaushalt der Kläger im Vergleichsraum Bitterfeld, einer BKM von 483,30 €/Mt. und den maximal möglichen Heizkosten (von 137,25 €/Mt. nach dem bei Abschluss des Verwaltungsverfahrens anwendbaren bundesweiten Heizspiegels 2012) hätte die angemessene Bruttowarmmiete höchstens bei 620,55 €/Mt. betragen. Die tatsächliche Miete der Kläger belief sich auf 720 € bzw. nach Vereinbarung mit dem Vermieter auf 680 €.

Ä

Überschreitet auch wie hier die BKM die Angemessenheitsgrenze deutlich, ergibt sich unter Beachtung der hier angemessenen Heizkosten kein Anhaltspunkt dafür, dass ein Wohnungswechsel nicht zu einer Kostensenkung führen würde, weil in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt niedrigere Bruttowarmkosten entstünden (vgl. BSG, Urteil vom 21. Juli 2021, [B 14 AS 31/20 R](#), juris RN 51; BSG, Urteil vom 12. Juni 2013, [B 14 AS 60/12 R](#), juris RN 33).

Ä

2. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Die Leistungen für die Heizkosten sind vom Beklagten mit den angegriffenen Bescheiden in tatsächlicher Höhe gewährt worden.

Ä

Die Kostenentscheidung beruht auf [Ä§ 193 SGG](#). Eine Kostenteilung kam aufgrund des nur geringen Obsiegens der Kläger (in Höhe des Teilerkenntnisses) nicht in Betracht.

Ä

Gründe, die Revision zuzulassen, liegen nicht vor. Die Anforderungen an ein sog. schlüssiges Konzept zu den KdUH sind in der Rechtsprechung des BSG geklärt.

Erstellt am: 17.03.2023

Zuletzt verändert am: 23.12.2024