
S 14 AS 3234/17

Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Land	-
Sozialgericht	Landessozialgericht Sachsen-Anhalt
Sachgebiet	Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung	-
Kategorie	Urteil
Bemerkung	-
Rechtskraft	-
Deskriptoren	Kosten der Unterkunft und Heizung KdUH schlüssiges Konzept KdU-Richtlinie Betriebskosten kalte Betriebskosten Datensätze Repräsentativität der Daten Repräsentativität Vermietertypen institutionelle Vermieter sog Kleinvermieter Gewichtung Gewichtung der erhobenen Daten Aschersleben Landkreis Salzlandkreis Korrekturbericht Mietwerterhebung Vergleichsraum Kostensenkungsaufforderung
Leitsätze	<ol style="list-style-type: none">1. Die KdU-Richtlinie des Landkreises Salzlandkreis auf der Grundlage des Konzepts 2016 in der Auswertung des Korrekturberichts Februar 2022 beruht auf einem schlüssigen Konzept.2. Es hat eine ausreichende Zahl von Datensätzen zur Auswertung zur Verfügung gestanden, auch für die Ermittlung der kalten Betriebskosten.3. Es bestehen auch keine Bedenken an der Repräsentativität der erhobenen Daten. Insbesondere sind die Vermietertypen („institutionelle und sog Kleinvermieter“) durch eine Gewichtung der erhobene Daten repräsentativ abgebildet worden.

Normenkette SGB II [§ 22 Abs 1](#)

1. Instanz

Aktenzeichen S 14 AS 3234/17
Datum 14.10.2021

2. Instanz

Aktenzeichen L 5 AS 592/21
Datum 11.08.2022

3. Instanz

Datum -

Â

Die Urteile des Sozialgerichts Magdeburg vom 14. Oktober 2021 werden aufgehoben, soweit der Beklagte verurteilt worden ist, für die Monate August 2016 bis Januar und März 2017 weitere Leistungen an die Kläger zu zahlen. Die Klagen werden abgewiesen.

Â

Kosten sind nicht zu erstatten.

Â

Die Revision wird nicht zugelassen.

Â

Â

Tatbestand:

Â

Der Beklagte wendet sich mit seiner Berufung gegen ein Urteil des Sozialgerichts Magdeburg. In diesem ist er verurteilt worden, an die Kläger für die Monate August 2016 bis Januar 2017 und März 2017 höhere Grundsicherungsleistungen für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) zu zahlen.

Â

Die 1959 geborene Klägerin und der 1955 geborene Kläger sind verheiratet und bezogen vom Beklagten Leistungen nach dem SGB II.

Â

Im Änderungsbescheid vom 29. Oktober 2012 teilte der Beklagte den Klägern mit, die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) für die seinerzeit bewohnte Wohnung seien unangemessen hoch. Für einen Zwei-Personen-Haushalt seien eine Bruttokaltmiete i.H.v. 315,64 € (incl. Abfallgebühren) sowie Heizkosten (HK) i.H.v. 93,50 € angemessen. Die tatsächlichen KdUH würden nur noch bis zum 31. Januar 2013 übernommen.

Ä

Zum 1. November 2012 zogen die Kläger ohne Beantragung einer vorherigen Zusicherung des Beklagten innerhalb von Aschersleben um. Für die neue, ca. 61 qm große Wohnung hatten sie ab 1. Juli 2016 eine Bruttowarmmiete i.H.v. 438 €/Monat zzgl. Abfallgebühren zu zahlen (Grundmiete [GM]: 336 €, kalte Betriebskosten [kB]: 57 €, Heizkosten [HK]: 45 €).

Ä

Mit Bescheid vom 20. Oktober 2016 bewilligte der Beklagte den Klägern wegen wechselndem Erwerbseinkommen vorläufige Leistungen nach dem SGB II für die Monate August 2016 bis Januar 2017. Der Beklagte anerkannte als angemessene KdUH monatlich eine GM i.H.v. 316,50 €. Die kB, die HK und die Abfallgebühren übernahm er in tatsächlicher Höhe.

Ä

Den dagegen fristgerecht erhobenen Widerspruch wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 17. März 2017 als unbegründet zurück. Die Bedarfe und das Einkommen seien in rechtmäßiger Weise festgesetzt und berechnet worden. Eigentlich hätte eine Deckelung der KdUH (306,40 €) nach [§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II](#) erfolgen müssen.

Ä

Mit der am 23. März 2017 beim Sozialgericht Magdeburg erhobenen Klage haben die Kläger ihr Ziel, höhere Leistungen nach dem SGB II zu erhalten, weiterverfolgt (S 14 AS 566/19 WA).

Ä

Mit Bescheid vom 20. Juli 2017 hat der Beklagte die Leistungen für die Kläger für den Zeitraum von August 2016 bis Januar 2017 endgültig unter Berücksichtigung eines Durchschnittseinkommens des Klägers i.H.v. 1.696,45 €/Monat und des tatsächlichen monatlichen Einkommens der Klägerin festgesetzt.

Ä

Mit Bescheiden vom 26. April 2017 hat der Beklagte nach einem Weiterbewilligungsantrag der Kläger vom 13. Dezember 2016 eine Leistungsgewährung für Februar 2017 abgelehnt. Für März 2017 hat er Leistungen i.H.v. 228,55 € gewährt. Der Beklagte hat als Bedarf neben der Regelleistung eine GM i.H.v. 321,80 € sowie die kB, die HK und Abfallgebühren wiederum in tatsächlicher Höhe berücksichtigt.

Â

Unter dem 26. Juni 2017 haben die KlÃ¤ger einen Antrag auf Ã¼berprÃ¼fung der o.g. Bescheide gestellt, den der Beklagte mit Bescheid vom 29. Juni 2017 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 29. September 2017 abgelehnt hat.

Â

Die KlÃ¤ger haben am 13. Oktober 2017 vor dem Sozialgericht Klage erhoben (S (7) (45) [14 AS 3234/17](#)).

Â

Sie halten die den Unterkunftsrichtlinien des Beklagten zugrundeliegenden Konzepte fÃ¼r unschlÃ¼ssig. Hinsichtlich der Einzelheiten des Vorbringens wird exemplarisch auf den Schriftsatz der KlÃ¤ger vom 5. Juni 2018 im Verfahren L 5 AC 592/21 verwiesen.

Â

Das Sozialgericht hat den Beklagten mit Urteilen vom 14. Oktober 2021 verpflichtet, den KlÃ¤gern fÃ¼r die Monate August 2016 bis Januar 2017 und fÃ¼r MÃ¤rz 2017 hÃ¶here Leistungen nach dem SGB II zu gewÃ¤hren. Im Ã¼brigen hat es die Klage im Verfahren S (7) (45) [14 AS 3234/17](#) abgewiesen. Es hat sich zur BegrÃ¼ndung auf ein den Beteiligten bekanntes Urteil vom 25. Juni 2021 ([S 14 AS 965/17](#)) bezogen.

Â

Zum Konzept 2012 und 2014 hatte es dort im Wesentlichen ausgefÃ¼hrt, die Vermieterstruktur hÃ¤tte berÃ¼cksichtigt werden mÃ¼ssen. Soweit der erkennende Senat in seinem Urteil vom 15. April 2021 davon ausgehe, dass ein substantiiertes Bestreiten der KlÃ¤ger notwendig sei, um die DatenlÃ¼cke zu schlieÃ¼en, verkenne er die Beweislast. Diese liege beim Beklagten. Auch die AusfÃ¼hrungen des Senats zur AktualitÃ¤t der Daten (4-Jahre-Grenze) sei nicht Ã¼berzeugend. Es sei nicht nachvollziehbar, dass die Anforderungen an ein schlÃ¼ssiges Konzept niedriger seien als die, die an einen qualifizierten Mietspiegel zu stellen seien.

Â

Im Wesentlichen hatte das Sozialgericht zum Konzept ab 2017 ausgefÃ¼hrt, die Daten seien nicht reprÃ¤sentativ. Zum einen seien viele Daten Ã¤lter als 4 Jahre. Sie kÃ¶nnten den aktuellen Wohnungsmarkt nicht widerspiegeln. Unter Abzug der Mieten, die Ã¤lter als 4 Jahre seien, lÃ¤gen nur wenige Daten fÃ¼r Aschersleben und Seeland vor. Die Vermieterstruktur sei im Konzept unberÃ¼cksichtigt geblieben. Auch die Einbeziehung der Daten des Jobcenters stoÃ¼e auf Bedenken.

Â

Das Sozialgericht hat mithin auf die Werte des [Â§ 12 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) zurÃ¼ckgegriffen. Den danach maÃ¼geblichen Wert unter Zugrundelegung der Mietstufe 2 Ã¼berschritten die KlÃ¤ger nicht. Es seien daher die tatsÃ¤chlichen KdUH einschlieÃ¼lich

der Abfallgebühren zu übernehmen. Das Einkommen sei richtig vom Beklagten angerechnet worden. Es ergäben sich die austenorientierten Nachzahlungsbeträge. Im Februar 2017 hätten die Kläger ihren Bedarf durch das erzielte Einkommen decken können.

Â

Die Berufung hat das Sozialgericht jeweils zugelassen.

Â

Der Beklagte hat gegen die Urteile jeweils fristgerecht Berufung eingelegt. Zur Begründung hat er im Wesentlichen ausgeführt:

Â

Die den Unterkunftsrichtlinien zugrundeliegenden Konzepte aus den Jahren 2012 mit der Fortschreibung 2014 seien 2019 aufgrund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) korrigiert worden. Der Landkreis Salzlandkreis sei in vier Vergleichsräume (VR) Schönebeck, Bernburg, Aschersleben und Staßfurt aufgeteilt worden. Die VR entsprächen auch den Mittelbereichen für die umliegenden Gemeinden.

Â

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seien grundsätzlich bei der Erhebung einbezogen worden. Auch Bestandsmieten ohne bekanntes Datum von Vertragsschluss oder letzter Mieterhöhung seien berücksichtigt worden, ebenso die Bestandsmieten ohne Mieterhöhung in den letzten 4 Jahren.

Â

Die Mietwerte institutioneller und privater Vermieter liegen sehr nahe beieinander. Vor diesem Hintergrund sei es unschädlich, dass der Großteil der Daten von institutionellen Vermietern erhoben worden sei.

Â

Der Beklagte hat darauf verwiesen, dass das Ergebnis der Berechnung des angemessenen Mietpreises bis Dezember 2016 nur dann z.B. durch eine Gewichtung der Vermietertypen beeinflusst werden könne, wenn sich die Vermietertypen hinsichtlich der Miethöhe unterschieden. Um zu untersuchen, ob eine Gewichtung notwendig sei, seien zwei verschiedene Tests angewandt worden (Quantilsregression in R sowie ein T-Test). Beide Tests hätten ergeben, dass es aus statistischer Sicht nicht notwendig sei, die Nettokaltmieten bezogen auf die Vermietertypen zu gewichten.

Â

Hinsichtlich der ab 1. Januar 2017 gültigen Unterkunftsrichtlinie hat der auf die 2. Nachbesserung des Konzepts 2016 im Jahr 2022 verwiesen. Insbesondere sei die

Vermieterstruktur durch eine entsprechende Gewichtung des Anteils von institutionellen und Kleinvermietern bei den Bestandsmieten und den kB berücksichtigt worden. Die Daten des Jobcenters hätten keine Berücksichtigung mehr gefunden, da sie nicht anhand der Vermieterstruktur ausgewertet werden können. .

Â

Der Beklagte beantragt,

Â

die Urteile des Sozialgerichts Magdeburg vom 14. Oktober 2021 aufzuheben und die Klagen abzuweisen.

Â

Die Kläger beantragen,

Â

die Berufungen zurückzuweisen.

Â

Sie haben sich zu den Konzepten des Beklagten in der Berufungsinstanz nicht mehr geäußert. Sie sind der Auffassung, dass wegen der einmonatigen Lücke im Februar 2017 eine neue Kostensenkungsaufforderung erforderlich gewesen wäre, um im März 2017 die Kosten absenken zu können. Sie beziehen sich auf die Rechtsprechung des BSG aus dem Jahr 2014.

Â

Der Senat hat in der mündlichen Verhandlung vom 11. August 2022 die Rechtsstreite zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden. Es führt das Verfahren [L 5 AS 592/21](#).

Â

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der Verwaltungsakten dem Beklagten ergänzend verwiesen. Diese sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

Â

Entscheidungsgründe:

Â

I.

Â

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

Â

Das Sozialgericht hat die Berufungen zugelassen. Der Senat ist nach [Â§ 144 Abs. 3 SGG](#) daran gebunden.

Â

II.

Â

Die Berufungen des Beklagten sind auch begründet. Die Kläger haben für den streitigen Zeitraum keinen Anspruch auf höhere KdU als vom Beklagten bewilligt worden sind. Er hat in dem streitigen Zeitraum von August bis Dezember 2016 höhere Aufwendungen für die Bruttokaltmiete als nach der am 1. Januar 2013 in Kraft getretenen Unterkunftsrichtlinie, korrigiert durch die Neuberechnung im Jahr 2019, gewährt (.373,50 € statt 315,60 €) Dies ist zugunsten der Kläger erfolgt, verletzt sie mithin nicht in ihren Rechten.

Â

Für die Monate Januar und März 2017 hat der Beklagte ebenfalls höhere Mietaufwendungen als nach seiner Unterkunftsrichtlinie gewährt. Als angemessen stand den Klägern danach für die Bruttokaltmiete ein Betrag von monatlich 318 € zu, der Beklagte hatte einen Betrag i.H.v. 378,80 € gezahlt. Die Heizkosten und die Abfallgebühren sind ohne Abzüge übernommen worden.

Â

1.

Â

Streitig sind der Bescheid vom 20. Juli 2017 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 17. März 2017 und der Bescheid vom 29. Juni 2017 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 29. September 2017.

Â

2.

Â

Die Kläger waren Berechtigte i.S.v. [Â§ 7 Abs. 1 SGB II](#). Sie hatten das 15. Lebensjahr

vollendet und die Altersgrenze von [Â§ 7a SGB II](#) noch nicht erreicht, hatten ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, waren erwerbsfähig und hilfebedürftig. Die Kläger hatten Anspruch auf Leistungen nach [Â§ 19 Abs. 1 SGB II](#).

Â

Sie verfügten auch über kein bedarfsdeckendes Einkommen oder Vermögen. Das monatlich wechselnd hohe Einkommen der Kläger wurde bereinigt und auf den Hilfebedarf angerechnet. Die Einkommensberechnung des Beklagten war unstrittig. Hinweise auf Berechnungsfehler zulasten der Kläger sind nicht ersichtlich.

Â

3.

Â

Für den streitigen Zeitraum von August 2016 bis Januar und März 2017 hatten die Kläger keinen Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Bruttokaltmiete i.H.v. 393 €/Monat.

Â

Gemäß [Â§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) haben sie Anspruch auf Leistungen für die KdU und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie gemäß [Â§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) als Bedarf der hilfebedürftigen solange zu berücksichtigen, wie es diesen nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Â

Der unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit i.S.v. [Â§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) ist unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie zu ermitteln. Dabei ist die Prüfung der Bedarfe für Unterkunft und der für die Heizung grundsätzlich getrennt vorzunehmen. Dies gilt ungeachtet der Wirtschaftlichkeitsprüfung bei Kostensenkungsaufforderungen ([Â§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II](#)) und der ab 1. Oktober 2016 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

Bei der Prüfung der Angemessenheit der KdU sind in einem ersten Schritt die abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Bruttokaltmiete festzulegen. Dabei muss das Produkt aus Wohnfläche und -standard eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete (âReferenzmieteâ) ergeben (vgl. BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, [B 4 AS 30/08 R](#), [13], Juris). Der Quadratmeterpreis sowie die angemessene Wohnungsgröße ergeben die angemessene Miete. 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](#) [23], Juris).

Â

a.

Â

Die für eine Absenkung der KdU vorgeschriebene Kostensenkungsaufforderung war erfolgt. Bereits im Änderungsbescheid vom 29. Oktober 2012 hatte der Beklagte den Klägern mitgeteilt, dass die KdUH unangemessen hoch seien. Sie waren aufgefordert worden, die Unterkunftskosten bis zum 31. Januar 2013 zu senken bzw. Senkungsbemühungen vorzulegen. Die Kläger hatten die Möglichkeit, mit dem Beklagten in einen Dialog über die für sie angemessenen KdU einzutreten.

Â

Die Kostensenkungsaufforderung ist auch inhaltlich nicht zu beanstanden. Notwendig war nur die Benennung des â seinerzeit â aus Sicht des Beklagten für angemessen gehaltenen Höchstmietpreises (BSG, Urteil vom 1. Juni 2010, [B 4 AS 78/09 R](#), [15], Juris). Es ist also an dieser Stelle nicht erheblich, ob der genannte Höchstpreis nach einem seinerzeit schlüssigen Konzept ermittelt wurde.

Â

Entgegen der Ansicht der Kläger bedurfte es auch nicht einer neuen Kostensenkungsaufforderung wegen der Unterbrechung des Leistungsbezugs im Februar 2022, um die Mietaufwendungen der Kläger für März 2022 auf das nach Ansicht des Beklagten angemessene Maß zu reduzieren. Die Rechtsprechung des BSG, auf die sie sich beziehen, ist für den vorliegenden Fall nicht einschlägig. Das BSG hatte in seinem Urteil vom 9. April 2014 ([B 14 AS 23/13 R](#)) entschieden, dass nach einer Unterbrechung des Leistungsbezugs von mindestens einem Monat die KdUH nicht mehr nach [Â§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II](#) a. F. (Deckelung der KdUH auf die bisherigen Kosten nach einem nicht erforderlichen Umzug) begrenzt werden könnten. Es lägen ein neuer Antrag und somit ein neuer Leistungsfall vor (BSG, a.a.O. [19], Juris).

Â

Vorliegend haben die Kläger bereits für März 2017 keinen neuen Leistungsantrag gestellt. Vielmehr hatte der Beklagte auf ihren Antrag vom 13. Dezember 2016 die Leistungen für Februar 2017 mangels Hilfebedürftigkeit abgelehnt, für März 2017 dagegen Leistungen gewährt. Eine Unterbrechung in der vom BSG angenommenen Weise lag mithin nicht vor. Weiterhin hat der Beklagte die KdUH nicht auf die von den Klägern bis 31. Oktober 2012 zu zahlenden Mietaufwendungen gedeckelt. [Â§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II](#) kam nicht zur Anwendung.

Â

a.a. Konzept 2012 bis 2014

Â

Hinsichtlich der Schließigkeit des Konzepts des Beklagten, das vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2016 seine Gültigkeit hatte, verweist der Senat auf seine Urteile vom 15. April 2021 ([L 5 AS 526/16](#)) und vom 19. Mai 2021 ([L 5 AS 526/20](#)).

Â

b.b. Konzept 2016

Â

Die im Mai 2020 und Februar 2022 erfolgten Korrekturen des Konzepts für die Zeit ab Januar 2017 (Bericht vom Dezember 2016) stellen kein unzulässiges Nachschieben von Gründen für die Gewährung der reduzierten Miete dar. Vielmehr hat der Beklagte die seinerzeit gewonnenen Erkenntnisse lediglich anders bewertet (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010, [B 14 AS 65/09 R](#), juris, Rn. 28; Urteil vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 11/18 R](#), juris, Rn. 33). Eine in unzulässiger Weise beeinträchtigte Rechtsverteidigung der Kläger ist darin ebenfalls nicht zu sehen. Sie hatten Gelegenheit, sich in den Klage- und Berufungsverfahren zu den neuen Werten zu äußern.

Â

b.

Â

Bei der Bestimmung der angemessenen KdU hat der Beklagte zu Recht auf eine Wohnfläche von 60 qm für einen Zweipersonenhaushalt abgestellt. Zur Bestimmung der angemessenen Größe ist auf die Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Land Sachsen-Anhalt zurückzugreifen (vgl. Urteil des erkennenden Senats vom 9. Mai 2012, [L 5 AS 2/09](#), juris, Rn. 37 f.; vgl. auch BSG, Urteil vom 14. Februar 2013, [B 14 AS 61/12 R](#), juris, Rn. 21). Anhaltspunkte für eine Erhöhung der abstrakt angemessenen Wohnfläche sind weder vorgetragen noch anderweitig ersichtlich.

Â

c.

Â

Der unbestimmte Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle. 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; Urteil vom 17. September 2020, [B 4 AS](#)

[11/20 R](#), juris, Rn. 22; Urteil vom 5. August 2021, [B 4 AS 82/20 R](#), juris, Rn. 34). Die Verpflichtung zur Amtsermittlung ist begrenzt durch die Mitwirkungslast der Beteiligten. Eine ins Einzelne gehende Überprüfung bestimmter Detailfragen wie etwa Einzelheiten der Repräsentativität und Validität der erhobenen Daten verlangt, dass fundierte Einwände erhoben werden. Diese müssen insbesondere über ein bloßes Bestreiten der Stimmigkeit der Daten hinausgehen, oder aber auf eine Verletzung der in [§ 22c SGB II](#) für eine Satzungsregelung enthaltenen Vorgaben hindeuten (BSG, Urteil vom 17. September 2020, [B 4 AS 22/20 R](#), juris, Rn. 30; Urteil vom 5. August 2021, [B 4 AS 82/20 R](#), juris, Rn. 34; bestätigt im Beschluss vom 4. Januar 2022, B 4/14 AS 187/21 B, juris, Rn. 6).

Ä

d.

Ä

Die Bestimmung der VR in dem Korrekturbericht 2020 ist für den Senat nachvollziehbar und somit nicht zu beanstanden. Um Wiederholungen zu vermeiden, verweist der Senat auf die Ausführungen im Urteil vom 15. April 2021 ([L 5 AS 526/16](#)). Somit umfasst der VR III in nicht zu beanstandender Weise die Gemeinden des jeweiligen Einzugsbereichs von Aschersleben sowie Seeland.

Ä

e.

Ä

Die Mietwerterhebung 2016 in der Auswertung der Korrekturberichte 2020 und 2022 beruhen für den hier streitigen Zeitraum auf einem schlüssigen Konzept. Der Beklagte hat im Rahmen der Methodenfreiheit ein Konzept zur empirischen Ableitung der angemessenen Bruttokaltmiete gewählt. Die dafür erforderlichen methodischen Voraussetzungen sind erfüllt und nachvollziehbar (vgl. zu den Anforderungen im einzelnen etwa BSG, Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#), juris, Rn. 19).

Ä

Das Konzept des Beklagten ist als Verwaltungsgutachten und somit als Urkundenbeweis eine geeignete Entscheidungsgrundlage für seine Richtlinie. Denn es erscheint überzeugend und ist im gerichtlichen Verfahren nicht schlüssig infrage gestellt worden (BSG, Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#) [24], Juris). Der Beklagte hat die Beanstandungen des ursprünglichen Konzepts durch die Nachbesserungen in den Jahren 2020 und 2022 ausgeräumt. Dies ermöglicht dem erkennenden Senat die Überzeugung von dessen Schlüssigkeit. Die zur Ermittlung der angemessenen Kosten gewählten Methoden sind nachvollziehbar. Es lässt sich nicht feststellen, dass die Datenerhebungen und -auswertungen unschlüssig, also willkürlich oder widersprüchlich wären oder auf fehlerhaften Prämissen beruhten. Ein Verstoß gegen die vom BSG geforderten verallgemeinerungsfähigen und entwicklungs-offenen Grundsätze ist nicht erkennbar.

Â

a.a.

Â

Den Gegenstand der Beobachtung hat A&K im Einzelnen nachvollziehbar definiert. Es wurden zur Ermittlung der Angemessenheitsbestimmung die Mieten der einzelnen VR im Salzlandkreis zugrunde gelegt (vgl. BSG, Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 18/09 R](#) [21], Juris). Dabei flossen die Bestandsmieten in der Zeit von April bis September 2016, die im Zeitraum vom Januar bis Juni 2016 veröffentlichten Angebotsmieten sowie die im Zeitraum von Juli 2015 bis April 2016 ermittelten Neuvertragsmieten in die Beurteilung ein. Die Metadaten wurden unabhängig vom Erhebungsdatum in Einklang mit den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des BBSR (S. 12) jeweils zum Stichtag 1. April 2016 erhoben.

Â

b.b.

Â

Die Art und Weise der Datenerhebung in den vier VR ist hinreichend deutlich dargestellt worden und stößt nicht auf Bedenken.

Â

Die Mietwerterhebung für den Salzlandkreis 2016 basierte auf einer umfangreichen Vermieterbefragung. Zunächst wurden die größeren Vermieter und Wohnungsverwalter angeschrieben. Um einen umfassenden Überblick über das Mietniveau zu erhalten, wurden auch kleinere Vermieter in der Erhebung zu berücksichtigen. Hierzu wurden deren Mieter schriftlich befragt. Es wurden kommerzielle Adressdaten der Deutschen Post direct GmbH erworben. Aus ihnen wurden vorab diejenigen Adressen herausgefiltert, für die von den größeren Vermietern und Verwaltern bereits Metadaten zur Verfügung gestellt worden waren. Insgesamt wurden ca. 5000 Mieter zufällig ausgewählt.

Â

Es wurden dabei u.a. folgende Daten erhoben: Mietvertragsbeginn, letzte Mietänderung, Wohnungsgröße, Netto-Kaltmiete, kalte Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag), kalte Betriebskosten mit Wasserkosten, Heiz- und Warmwasserkosten (Vorauszahlungsbetrag), Heizkosten mit Kosten für Warmwasser.

Â

Ein SGB II-Datensatz blieb im Korrekturbericht 2022 unberücksichtigt. Die Kritik des Sozialgerichts an der Einbeziehung der SGB II-Daten hat sich somit erledigt.

Â

Für die Angebotsmieten wurden folgende Quellen ausgewertet: Immoscout 24, Immonet, Immowelt (jeweils Internet-Immobilien-Suchportale), Ärtliche Tagespresse, Anzeigenblätter, Internetseiten der größten Wohnungsanbieter im Kreisgebiet. Um die Angebotsmieten zu verifizieren, wurden die Bestandsmieten zusätzlich danach ausgewertet, welche Mieten bis zu neun Monate vor dem Erhebungsstichtag als Neuvertragsmieten realisiert wurden.

Ä

c.c.

Ä

Die Datenerhebung ist valide. Die Validität ist ein Kriterium für die Gültigkeit einer wissenschaftlichen Untersuchung und deren Ergebnissen. Diesen Anforderungen wird die Datenerhebung gerecht. Der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten für den hier maßgeblichen VR III liegt eine Datenerhebung zugrunde, die in diesem VR stattgefunden und die sich über den gesamten VR erstreckt hat.

Ä

Es wurden zunächst im gesamten Salzlandkreis und somit in den vier VR relevante Mietdaten zur Bruttokaltmiete flächendeckend erhoben. Diese wurden in eine Liste eingetragen (sog. Rohdaten), die die Spalten Ort, Mietvertragsbeginn, Mietänderung, Wohnfläche, Nettokaltmiete, NKM/qm, Wohnungsgrößenklasse und Wohnungsmarkttyp umfasst. Aus diesen Rohdaten lassen sich die in den einzelnen neu definierten Vergleichsräumen ermittelten Daten bestimmen.

Ä

Dass die Bruttokaltmiete als Beobachtungsgegenstand der Datenerhebung gewählt wurde, ist nicht zu beanstanden (BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#) [31]; Beschluss vom 2. April 2014, [B 4 AS 17/14 B](#) [6], Juris).

Ä

Dabei blieb Wohnraum, der keinen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten gibt, unberücksichtigt. So wurden keine Wohnungen mit Substandard (ohne Bad und Sammelheizung) einbezogen. Ebenfalls nicht in die Datenerhebung aufgenommen wurden Wohnungen mit weniger als 30 qm. Nicht berücksichtigt wurden ferner Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen, gewerbliche oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag), mietpreisreduzierte Wohnungen sowie Wohnungen zu Freundschaftsmieten und auch möblierte Wohnungen. Dieses Vorgehen der Selektion ist nicht zu beanstanden. Die Beschreibungen im Fragenkatalog waren insoweit eindeutig.

Ä

Soweit die Kläger darauf abstellen, viele Datensätze seien wegen unvollständiger Beantwortung der Fragebogen nicht verwertbar (bspw. Abschluss des Mietvertrags am 5.

September 1952, Nettokaltmiete: 312,25 € bei einer Größe von 70,19 qm, keine Mitteilung einer Mietvertragsänderung), folgt der Senat dem nicht. Es liegt auf der Hand, dass der angeschriebene Vermieter lediglich keine Angaben zu Änderungen des Mietvertrags in der Vergangenheit gemacht hatte. Die genannte Kaltmiete ist aber für die angegebene Wohnungsgröße plausibel. Es besteht daher kein Anhaltspunkt, diesen relevanten Wert zu bezweifeln.

Ä

Dies gilt auch für den Einwand der Kläger, alle Datensätze ohne genanntes Datum des Mietvertragsbeginns oder der letzten Mietänderung dürfen nicht verwertet werden. Das Fehlen solcher Angaben führt sich genommen nicht dazu, dass die Angabe über die aktuell vereinbarte Miete nicht verwertbar wäre. Dies gilt allenfalls, wenn die Miethöhe mit einem weiteren Parameter verknüpft sein müsste (etwa: Datum der letzten Mieterhöhung oder des Mietvertrags). Dies ist für die Ermittlung der Bestandsmieten nicht der Fall.

Ä

Es war insbesondere nicht erforderlich, ausschließlich Mietverträge mit einem Abschluss vor maximal vier Jahren vor der Erhebung einzubeziehen. Die Heranziehung von älteren Bestandsmieten dient auch der Vermeidung von mietpreiserhöhenden Wirkungen und bildet den aktuellen örtlichen Wohnungsmarkt realitätsgerecht ab (BSG, Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#) [27], Juris). Die Angabe des aktuell vertraglich vereinbarten Mietpreises reicht somit für die Erhebung der Bestandsmieten aus. Eine Herausnahme solcher Daten aus dem Datensatz könnte im Gegenteil das Ergebnis verfälschen. Eine unterbliebene Mieterhöhung für längere Zeiträume kann nämlich darauf hinweisen, dass das Mietpreisniveau nicht gestiegen ist.

Ä

Soweit die Kläger darauf abstellen, die Mietwerte, bei denen keine Wasserkosten verzeichnet seien, seien unbrauchbar, folgt der Senat dem für die Erhebung der Nettokaltmieten nicht. Die Wasserkosten betreffen die Höhe der kalten Betriebskosten. Diese sind jedoch getrennt von den Nettokaltmieten auf andere Art berechnet worden (dazu unten). Die Feststellung der Nettokaltmieten als Bestandsmieten wird davon nicht berührt.

Ä

d.d.

Ä

Es bestehen auch keine ernsthaften Bedenken, dass der Umfang der erhobenen Daten nicht repräsentativ wäre.

Ä

Der Senat hat zunächst keine Zweifel an der vollständigen Erfassung der statistischen

Werte. Insgesamt ist im Salzlandkreis von einem Mietwohnungsbestand von 58.620 eine Datengrundlage von 27.368 gebildet worden. Nach der Extremwertkappung standen 20.270 Mietwerte zur Verfügung. Es hat im VR III ein Mietwohnungsbestand nach Extremwertkappung von 3.146 Datensätze vorgelegen, mithin etwa 15% aller im Landkreis erhobenen Daten. Es wäre aber nicht einmal erforderlich gewesen, 10% des Gesamtdatenbestands des gesamten Mietwohnungsmarkts zugrunde zu legen (BSG, Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#) [21], Juris).

Â

Für die Auswertung der Bestandsmieten sind die Mietdaten auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter umgerechnet und den vier VR und fünf Wohnungsgrößenklassen im Tabellenraster zugeordnet worden. Diese Vorgehensweise ist methodisch nicht zu beanstanden. Insgesamt sind für jedes Tabellenfeld der relevanten Wohnungsgrößenklassen im VR III mindestens 112 Mietwerte erhoben worden (Tab. 8, Korrekturbericht 2022, S. 23).

Â

Um der Vermieterstruktur im Untersuchungsgebiet gerecht zu werden, erfolgte eine gewichtete Auswertung hinsichtlich der Eigentümerstruktur im Kreisgebiet. Dabei werden die privaten und institutionellen Anbieter entsprechend ihrem Marktanteil in der Grundgesamtheit in der Auswertung gewichtet. So gab es im VR III 39,82% private Vermieter. Diese Anteile werden als Gewichtungsfaktoren zur Berechnung der Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten verwendet (Tab. 13, Korrekturbericht 2022).

Â

e.e.

Â

Die anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätze bei der Datenauswertung sind eingehalten worden.

Â

Die Basis für die Auswertung bildet ein Tabellenraster, das die in Sachsen-Anhalt geltenden Wohnflächengrenzen erfasst. Für die Auswertung der Bestandsmieten sind zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis die Mietdaten auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter umgerechnet und die Mieten den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen im Tabellenraster zugeordnet worden.

Â

Beanstandungsfrei sind die Daten im Wege der Extremwertkappung bereinigt und so besonders hohe Werte für die Bestimmung des Nettokaltmietpreises herausgenommen. Diese Extremwertkappung ist eine wissenschaftlich anerkannte statistische Methode (vgl. v. Malottki, Schlüsselbegriffe und Statistik, info also, 99, 104). Sie ist auf Basis des 95%-Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen worden. Die Repräsentativität wird hierdurch nicht beeinflusst, denn es

sind im gesamten Salzlandkreis nur 1.157 von 21.427 Werten ausgenommen worden, mithin nur 5,4 %. Es verbleiben 20.270 Mietwerte für weitere Auswertungen. Im VR III waren es 3.146 Daten.

Ä

Da die Daten im Jahr 2016 nicht nur im unteren Wohnungsmarktsegment, sondern über alle Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard erhoben wurden, war eine Ableitung für das untere Wohnungsmarktsegment vorzunehmen. Um das erforderliche Mietangebotsvolumen zu ermitteln, ist das so genannte Perzentil-Verfahren zur Anwendung gekommen. Es ist hierfür nachvollziehbar, jeweils für die fünf Wohnungsgrößen und vier VR getrennt, der Median zwischen der unteren und der oberen Grenze des Konfidenzintervalls gebildet worden.

Ä

Als Richtgröße sollte das zur Verfügung stehende Angebot in allen Fällen jeweils mindestens 20% bis max. 49% des entsprechenden Marktvolumens von einfachen bis zum gehobenen Wohnungsmarkt umfassen. Zur Vermeidung einer ungewollten Beeinflussung des Wohnungsmarkts ist dieser Richtwert im Hinblick auf die konkrete regionale Situation angepasst worden. Dazu ist geprüft worden, wie hoch der Anteil der Wohnungen sein muss, um eine ausreichende Versorgung der Nachfrager im unteren Marktsegment sicherzustellen. Im Gegenzug ist in Betracht gezogen worden, welche Anteile der Angebotsmieten für den ermittelten Richtwert zur Verfügung stehen. Es ist berücksichtigt worden, dass verschiedene Haushaltsgrößen unterschiedlich starke Nachfragergruppen bilden. Dabei sind unter Anwendung eines iterativen Annäherungsverfahrens die Stärken verschiedener Wohnungsmarktanteile bei den unterschiedlichen Haushaltsgrößen ermittelt worden. Dieses Verfahren ist grundsätzlich zur Ermittlung der tatsächlich verfügbaren Wohnungen geeignet (BSG, Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#) [27], Juris).

Ä

Der Umstand, dass die Angebots- und Neuvertragsmieten in den Tabellen über den Werten der als angemessen ermittelten Bestandsmieten liegen, ist berücksichtigt worden. Um die Qualität der Angebotsmieten zu plausibilisieren, sind sie zunächst mit den in den neun Monaten vor dem Erhebungsstichtag abgeschlossenen Neuvertragsmieten verglichen worden (VR III: 212 Neuvertragsmieten, Korrekturbericht 2022, S. 24)

Ä

Der Senat kann offenlassen, ob die Modifikation der erhobenen Angebotsmieten durch die Kombination von Angebots-Kaltmieten plus den durchschnittlichen Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (Korrekturbericht 2022, S. 22, Tab. 17, Anmerkung 1) ein realitätsgerechteres Abbild als die tatsächlich im Zeitraum erhobenen Angebotsmieten mit den dort angegebenen Betriebskosten bietet. Denn die bei der Nachfrageranalyse ermittelten Anzahl prozentualer Nachfragergruppen im unteren Marktsegment wird im VR III nicht unterschritten. Vielmehr sind die dortigen tatsächlichen Angebotsmieten mindestens gleich groß oder größer. Diese unterschreiten in keinem Feld die ermittelten Anteilswerte der Nachfragergruppen nach gestigtem Wohnraum. Als tatsächliches Marktvolumen an Angebotsmieten sind für den VR III und 2-Personen-

Haushalte 41 % ermittelt worden (Korrekturbericht 2022, S. 38, Tab. 17). Das vorgegebene 20%-Perzentil für Zwei-Personen-Haushalte ist somit nicht zu beanstanden. In der Rechtsprechung werden niedrigere Perzentilwerte für die Grenzziehung des Mietpreises akzeptiert (BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#) [37], Juris:

Ä

f.f.

Ä

Trotz Anonymisierung der Daten (es fehlen Angaben zum Namen der Vermieter und zur konkreten Lage der beobachteten Wohnungen in den VR [Straße, Hausnummer]) konnte der Senat keine Hinweise für drohende Segregationsbewegungen innerhalb des VR III erkennen. Kennzeichen von Mehrfamilienhäusern in industrieller Bauweise können eine identische Größe und hohe Anzahl der einzelnen Wohnungsklassen sein. In den Rohdaten findet sich neben gleich großen Wohnungen auch eine Vielzahl solcher, die hiervon signifikante Unterschiede aufweisen.

Ä

g.g.

Ä

Die Mietwertauswertungen hat der Beklagte in der ab dem 1. Januar 2017 geltenden Richtlinie durch die Korrektur 2022 in nachvollziehbarer Weise umgesetzt. Aus den Tabellenwerten ist jederzeit erkennbar, welche Bruttokaltmieten in welchen Vergleichsräumen für welches Wohnsegment angemessen sind. Es ist dem Senat möglich gewesen, für den VR III die als angemessen anzusehende Bruttokaltmiete zu ermitteln.

Ä

f.

Ä

Zur Festlegung der Bruttokaltmiete waren neben der Nettokaltmiete noch die Betriebskosten zu ermitteln.

Ä

Auch hier sind anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze zur Anwendung gekommen.

Ä

Die Datensätze ohne Angaben zum Wasserverbrauch betreffen eine Vielzahl der

Mietverhältnisse in den beiden VR I und III. Diese sind jedoch bei der Ermittlung der kalten Betriebskosten nicht einbezogen worden (Korrekturbericht 2022, S. 36, Tab. 14),.

Â

Eine Korrektur im Sinne einer im Jahr 2020 durchgeführten Günstigkeitsprüfung haben die so ermittelten kalten Betriebskosten schließlich durch Vergleich mit den durchschnittlichen kalten Betriebskosten der SGB II-Leistungsberechtigten erfahren. Diese Werte sind für die Richtlinie herangezogen worden, soweit sie wie hier im VR III günstiger sind (Korrekturbericht 2022, S. 35). Da es sich hierbei um eine Günstigkeitsprüfung handelt, war es auch nicht erforderlich zu ermitteln, ob diese Datensätze des Beklagten Wohnungen des unteren Segments betreffen (anders: BSG, Urteil vom 17. September 2020, [B 4 AS 22/20 R](#) [41], juris für den Fall, dass nicht festgestellt ist, ob die Bestandsdaten von einem repräsentativen Datensatz oder von Wohnungen des einfachen Standards stammen).

Â

g.

Â

Die Kläger haben einen Anspruch auf gesonderte Übernahme der Abfallgebühren im September und Dezember 2018 i.H.v. je 23,46 € je 21,73 € sowie im März 2017 i.H.v. 24,48 €. Denn in den Betriebskosten des Konzepts sind diese nicht enthalten (vgl. dazu u.a. BSG, Urteil vom 22. August 2013, [B 14 AS 78/12 R](#), [20], juris). Diese Gebühren sind vom Beklagten zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen übernommen worden.

Â

4.

Â

Ein Fall einer vorübergehenden oder dauerhaften subjektiven Unzumutbarkeit eines Umzugs oder einer Kostensenkung lässt sich nicht feststellen. Dies würde zwar nicht zur Angemessenheit der tatsächlichen Mietkosten führen, könnte jedoch eine Verlängerung der Frist für eine Kostensenkung erforderlich machen (BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, [B 4 AS 30/08 R](#), [32], juris). Die Darlegungslast für eine fehlende Möglichkeit und/oder die Unzumutbarkeit der geforderten Kostensenkung liegt zunächst beim Leistungsberechtigten. Nur bei schlüssiger Darlegung vergeblicher Suchaktivitäten liegt die Beweislast für eine zumutbare Kostensenkung bei der Behörde. Es müssen daher stets Einwände zur Unmöglichkeit eines Wohnungswechsels vorgebracht werden (BSG, Urteil vom 19. März 2008, [B 11b AS 43/06 R](#), [15], Urteil vom 13. April 2011, [B 14 AS 32/09 R](#) [30 f.], juris).

Â

a.

Â

Gründe dafür, dass die Regelfrist von sechs Monaten unzureichend gewesen und eine abweichende Festlegung der Kostensenkungsfrist erforderlich gewesen wäre, sind nicht ersichtlich. Die Kläger haben nicht einmal behauptet, in der gesetzten Frist von vier Monaten bis Januar 2013 oder danach trotz intensiver Suche keine andere als die im November 2012 bezogene Wohnung gefunden zu haben. Es liegt daher kein Fall der subjektiven Unzumutbarkeit einer Kostensenkung vor.

Â

b.

Â

Eine Prüfung einer Gesamtangemessenheitsgrenze nach [Â§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II](#) hätte keine Auswirkungen für den Leistungsanspruch.

Â

Wegen der vom Beklagten zu Recht für angemessen erachteten Aufwendungen für die Heizung gibt es keine Anhaltspunkte 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](#) [51], Juris).

Â

c.

Â

Der Beklagte war auch nicht im Wege der Ermessensausübung verpflichtet, wegen des Wirtschaftlichkeitsvergleichs der gesamten Bruttowarmkosten zu prüfen, ob von einer Kostensenkungsaufforderung abzusehen ist ([Â§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II](#)). Das Konzept des Beklagten geht ausdrücklich nicht von einer Gesamtangemessenheitsgrenze aus (BSG, Urteil vom 17. September 2020, [B 4 AS 11/20 R](#) [27], Juris).

Â

5.

Â

Die Heizkosten hat der Beklagte in der geschuldeten Höhe übernommen. Gesondert zu zahlende Stromkosten für den Betrieb der Heizung fielen nicht an. Diese waren in den Heizkostenabrechnungen enthalten.

Â

III.

Â

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

Â

Gründe für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor ([Â§ 160 Abs. 2 SGG](#)). Die Frage der Bestimmung des Umfangs der Anforderungen an ein schlüssiges Konzept sind obergerichtlich geklärt. Es handelt sich um tatsächliche Beweiswürdigungen für allgemeinere Prüfungsmaßstäbe (BSG, Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R \[20\]](#), Juris).

Erstellt am: 22.03.2023

Zuletzt verändert am: 23.12.2024