
S 14 AS 815/14

Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Land	-
Sozialgericht	Landessozialgericht Sachsen-Anhalt
Sachgebiet	Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung	-
Kategorie	Urteil
Bemerkung	-
Rechtskraft	-
Deskriptoren	Betriebskosten Angebotsmieten angemessene Wohnfläche Betriebskostenabrechnung Nebenkostenabrechnung BKM Bruttokaltmiete Datenerhebung Gewichtungsverfahren Kleinvermieter privater Vermieter institutionalisierte Vermieter Repräsentativität der Daten Validität KdUH Kosten der Unterkunft und Heizung schlüssiges Konzept Kostensenkungsaufforderung Gesamtangemessenheit Wirtschaftlichkeitsvergleich Indexfortschreibung Landkreis Anhalt-Bitterfeld Vergleichsraum 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 Mietwerterhebung 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 institutionalisierten Vermietern 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 Mietwohnungsmarkt berücksichtigt werden.

5. Eine Indexfortschreibung mit den Teilindizes des Statistischen Landesamtes für die Entwicklung der Miet- bzw Betriebskosten in Sachsen-Anhalt ist zulässig.

1. Instanz

Aktenzeichen

S 14 AS 815/14

Datum

17.01.2018

2. Instanz

Aktenzeichen

L 4 AS 149/18

Datum

13.07.2022

3. Instanz

Datum

-

Â

Das Urteil des Sozialgerichts Dessau-Roßlau vom 17. Januar 2018 wird aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Â

Von den notwendigen außergerichtlichen Kosten der Klägerin hat der Beklagte 94 % für das Widerspruchsverfahren und 88 % für das Klage- und das Berufungsverfahren zu erstatten.

Â

Die Revision wird nicht zugelassen.

Â

Â

Tatbestand:

Â

Die Klägerin und Berufungsklägerin (im Weiteren: Klägerin) begehrt im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) weitere Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) unter Berücksichtigung ihrer tatsächlichen Unterkunftskosten für den Zeitraum von Dezember 2013 bis Mai 2014.

Â

Die 1960 geborene Klägerin bezog am 1. März 2012 gemeinsam mit ihrer volljährigen Tochter eine 55 m² große Dreizimmerwohnung in der P-Straße in S. Die Mehrfamilienhausanlage P-Straße mit der Gesamtwohnfläche von 1.323 m² wird mit

einer Gaszentralheizung beheizt, über die auch die Warmwasserbereitung erfolgt. Anfänglich war für die Wohnung eine Gesamtmiete von 374 € zu zahlen. Zur Kaltmiete (KM) von 247,50 € kamen Vorauszahlungen für die Betriebskosten von 68,75 € (Bruttokaltmiete [BKM] 316,25 €) und für die Heizkosten von 57,75 €. Diese Kosten für die zweipersonige Bedarfsgemeinschaft übernahm der Beklagte vollständig.

Ä

Nach dem Auszug der Tochter im Juli 2012 bewohnte die Klägerin die Wohnung allein. Mit Schreiben vom 15. November 2012 wies der Beklagte sie auf die Unangemessenheit der Unterkunftskosten hin und forderte sie zur Kostensenkung auf. Angemessen sei für eine Einzelperson nach der Handlungsempfehlung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld eine BKM von 280 €. Die tatsächliche BKM von 316,25 € werde noch bis einschließlich Mai 2013 übernommen.

Ä

Ab Juni 2013 berücksichtigte der Beklagte eine BKM von 282,50 € sowie die tatsächlichen Heizkosten. Mit dem Bewilligungsbescheid übersandte er der Klägerin ein Informationsblatt zu den ab April 2012 geltenden Angemessenheitswerten für die KdUH. Die BKM betrug 282,50 € für einen Einpersonenhaushalt im Wohnungsmarkttyp IV, zu dem der Wohnort der Klägerin gehörte.

Ä

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 vom 14. Oktober 2013 wies zu Lasten der Klägerin eine Nachzahlung von 194,45 € aus, die am 1. Dezember 2013 fällig war. Zugleich wurde ab Dezember 2013 die Vorauszahlung für die Heizkosten auf 90,25 € erhöht (Gesamtmiete nunmehr: 406,50 €).

Ä

Mit Bescheid vom 11. November 2013 und Änderungsbescheid vom 3. März 2014 bewilligte der Beklagte SGB II-Leistungen für den Bewilligungszeitraum von Dezember 2013 bis Mai 2014 unter Berücksichtigung einer BKM von 282,50 € und der geänderten Heizkostenvorauszahlung. Bei den Leistungen für Dezember 2013 berücksichtigte er zudem die Heizkostennachzahlung vollständig.

Ä

Den dagegen wegen des unberechtigten Abzugs bei den KdUH sowie der Verfassungswidrigkeit der Regelleistungen eingelegten Widerspruch wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 3. März 2014 zurück. Nach der im Landkreis Anhalt-Bitterfeld geltenden Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für die KdUH sei höchstens eine BKM von 282,50 € angemessen. Die tatsächliche BKM unangemessen und nicht zu übernehmen.

Ä

Am 2. April 2014 hat die Klāgerin Klage beim Sozialgericht Dessau-Roālau (SG) erhoben und die Bewilligung von SGB II-Leistungen in gesetzlicher Hāhe geltend gemacht. Zur Begrāndung hat sie vorgetragen, der Beklagte habe die KdUH ohne Rechtsgrund gekārtzt, denn diese seien nicht unangemessen. Die Angemessenheitsrichtlinie sei nicht maāgeblich, weil sie nicht rechtsverbindlich sei und eine Einzelfallprāfung nicht entbehrlich mache. Im ābrigen sei die gesetzliche Regelung des [Å§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#) verfassungswidrig, denn die Regelung sei nicht hinreichend bestimmt.

Å

Mit Urteil vom 17. Januar 2018 hat das SG den Beklagten verurteilt, der Klāgerin im streitgegenständlichen Zeitraum weitere Leistungen fār die KdUH von monatlich 33,75 ā zu zahlen. Das SG hat die Berufung zugelassen. Zur Begrāndung hat es ausgefāhrt, nach einem Wirtschaftlichkeitsvergleich seien die Unterkunftskosten der Klāgerin insgesamt angemessen. Denn bei einem Umzug sei sie nicht auf ihren Wohnungsmarkttyp beschrānkt, sondern kānne im gesamten Landkreis umziehen. Dabei kānne allein fār die BKM im Wohnungsmarkttyp III ein Betrag von 310 ā monatlich angemessen sein. Auch hāhere Heizkosten seien bis zu 91,25 ā monatlich (Heizāhl bei Gebāudeflāche bis 250 mÅ²) denkbar. Mithin kānnten monatliche Gesamtkosten von 406,25 ā entstehen, die ein Umzugsverlangen (bei tatsāchlichen Gesamtkosten von 407 ā) unwirtschaftlich erscheinen lieāen.

Å

Gegen das ihm am 26. Januar 2018 zugestellte Urteil hat der Beklagte am 23. Februar 2018 Berufung eingelegt. Er vertritt die Auffassung, die Wirtschaftlichkeitserwāgungen des SG seien fehlerhaft. Seine mehrfach korrigierte Mietwerterhebung entspreche den Vorgaben des BSG an ein schlāssiges Konzept. Im Rahmen der Mietwerterhebung seien Mietdaten āber den ganzen Landkreis hinweg erhoben und ausgewertet worden.

Å

Die Firma A.GmbH (im Weiteren: Firma A.) hatte fār 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 Gewāhrung von Leistungen fār 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 verāffentlicht worden. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat seine Richtlinie zur Gewāhrung von Leistungen fār die KdUH ab dem 1. April 2014 auf der Grundlage des Berichts der Firma A. vom 4. September 2014 āber die Indexfortschreibung des schlāssigen Konzepts 2012 geāndert.

Å

Nach Verāffentlichung 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 āberarbeiten lassen (Korrekturbericht von Oktober 2019). In Folge ist die 4. ānderung der Richtlinie zur Gewāhrung von Leistungen fār Unterkunft und Heizung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 19. Dezember 2019 erlassen worden.

Ä

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 die Mietwerte von privaten und institutionellen Vermietern nach ihrem Marktanteil im jeweiligen Vergleichsraum berücksichtigt. Danach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt im Vergleichsraum III (Bitterfeld-Wolfen) eine angemessene BKM von 310,50 €. Der Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung des Senats am 27. Januar 2022 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. Danach beträgt die angemessene BKM ab April 2014 für einen Einpersonenhaushalt im Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen, zu dem Sandersdorf-Brehna gehört, 315,50 €.

Ä

Mit Schreiben vom 22. März 2022 hat die Berichterstatterin die Klägerin 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 Mietwerterhebung 2012 in der Fassung des Korrekturberichts von Oktober 2019 und der Neuberechnung im Gewichtungsverfahren vom 3. Dezember 2021 auf einem schlüssigen Konzept beruht.

Ä

Dazu hat der Beklagte ausgeführt: Nach den nunmehr geltenden Werten seien der Klägerin weitere Leistungen zu bewilligen. Es obliege jedoch dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner individuellen Fähigkeiten, hinreichende Kostensenkungsmaßnahmen substantiiert darzulegen und nachzuweisen, woran es hier fehle.

Ä

Der Beklagte beantragt,

Ä

das Urteil des Sozialgerichts Dessau-Roßlau vom 17. Januar 2018 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Ä

Der Klägerin beantragt,

Ä

die Berufung zurückzuweisen.

Ä

Sie hat ausgeführt: Die Unterkunftskosten dürften gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 1](#) HS 2 SGB II nur dann auf die angemessene Höhe beschränkt werden, wenn die Kosten unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls unangemessen hoch seien und eine Kostensenkung zumutbar und möglich sei. Ungeachtet der Verfassungswidrigkeit der vorgenannten gesetzlichen Bestimmung komme eine Absenkung nur dann in Betracht, wenn die Möglichkeit bestehe, eine andere und kostengünstigere Wohnung zu beziehen. Daher müsse der Beklagte jedem Leistungsberechtigten im jeweils streitgegenständlichen Zeitraum eine konkrete Unterkunftsalternative nachweisen. Da der Beklagte ihr bislang keine Unterkunftsalternativen benannt habe, habe sie keine Kostensenkungsobliegenheit. Schließlich seien die Kostensenkungsaufforderungen unwirksam, weil in ihnen zu geringe Werte für die BKM genannt worden seien. Angemessenheitswerte für die Heizkosten seien nicht mitgeteilt worden. Sie habe vergeblich nach anderem Wohnraum gesucht. Die Wohnungen seien jedoch teurer gewesen als die derzeit bewohnte. Zudem verlangten die Vermieter eine Kautions- und Bonitätsklausel. Letztere sei aufgrund ihrer Privatinsolvenz nicht gewährleistet. Zudem stünden gesundheitliche Einschränkungen einem Umzug entgegen. Dem Schreiben beigefügt war eine handschriftliche Liste, auf der fünf Wohnungen in der Ortslage B. mit Wohnflächen zwischen 62 und 78 m² und Kaltmieten von mindestens 420 € verzeichnet sind. Datumsangaben sind in der Liste nicht enthalten. Beigefügt war weiterhin eine ärztliche Bescheinigung des Facharztes für Allgemeinmedizin F. aus S. vom 5. April 2022 mit dem Wortlaut: „Aus gesundheitlichen Gründen ist zur Zeit ein Umzug nicht empfehlenswert“.

Ä

In der mündlichen Verhandlung des Senats hat der Beklagte ein Teilanerkennnis über die Gewährung weiterer KdUH-Leistungen in einer Gesamthöhe von 178 € (monatlich 28 € für Dezember 2013 bis März 2014 und 33 € ab April 2014) abgegeben, das die Klägerin angenommen hat.

Ä

Hinsichtlich 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 mündlichen Verhandlung und der Beratung des Senats gewesen.

Ä

Entscheidungsgründe:

Ä

Die Berufung des Beklagten ist nach seinem Teilanerkennnis in der mündlichen Verhandlung des Senats begründet.

Ä

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

im angegriffenen Urteil gebunden ([Â§ 144 Abs. 3 SGG](#)).

Â

Die Berufung ist begründet. Das Urteil des SG war aufzuheben. Denn die Klägerin hat auch nach Annahme des Teilerkenntnis des Beklagten keinen Anspruch auf weitere Leistungen nach dem SGB II unter Berücksichtigung ihrer tatsächlichen Unterkunftskosten bei den Bedarfen für die KdUH. Die streitgegenständlichen Bescheide vom 11. November 2013 und 3. März 2014 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 3. März 2014 sind in der Fassung, die sie durch das Teilerkenntnis des Beklagten erhalten haben, rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten im Sinne der [Â§ 153 Abs. 1, 54 Abs. 2 Satz 1 SGG](#).

Â

Streitgegenständlich ist der Anspruch der Klägerin auf Gewährung höherer SGB II-Leistungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Unterkunftskosten für den Zeitraum von Dezember 2013 bis Mai 2014. Richtige Klageart ist die kombinierte Anfechtungs- und Leistungsklage ([Â§ 54 Abs. 1 und 4 SGG](#)) gegen die oben genannten Bescheide.

Â

Die Klägerin hat dem Grunde nach Anspruch auf SGB II-Leistungen. Sie ist im streitigen Zeitraum Berechtigte im Sinne von [Â§ 7 Abs. 1 SGB II](#) in der ab dem 1. April 2012 geltenden Fassung. Sie hat das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze von Â§ 7a noch nicht erreicht, hat ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, ist erwerbsfähig und hilfebedürftig. Die Klägerin verfügt weder über bedarfsdeckendes Einkommen noch über ein die Hilfebedürftigkeit ausschließendes anrechenbares Vermögen.

Â

Hinsichtlich der Bedarfe für Unterkunft und Heizung stehen der Klägerin keine weiteren Leistungen zu. Nach [Â§ 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 ([Â§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#)).

Â

a. Â Â Â Â Â Â Â Â Zunächst kann den verfassungsrechtlichen Bedenken der Klägerin bei der Anwendung dieser Vorschrift nicht gefolgt werden. Sie macht im Kern ihrer Ausführungen geltend, die Auslegung des Begriffes „Angemessenheit“ durch das BSG sei verfassungswidrig, da es zunächst von einem einfachen, grundlegenden, im unteren Marktsegment liegenden Wohnstandard im Sinne einer allgemein anzuwendenden

Mietobergrenze ausgehe. Damit bestimme es zugleich eigenständig den Umfang der zur Sicherung des menschenwürdigen Existenzminimums erforderlichen Leistungen und gebe dem Leistungsträger die Rahmenbedingungen hierfür vor. Dies sei zu kritisieren und es fehlten gesetzliche Regelungen, insbesondere zur Frage der Angemessenheit, weil das Gesetz keine nähere Bestimmung zur Auslegung des Begriffs der Angemessenheit enthalte. Diese Argumentation ist durch zwischenzeitlich ergangene Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) überholt. Mit Nichtannahmebeschluss vom 10. Oktober 2017 ([1 BvR 617/14](#), juris) hat das BVerfG entschieden, es lasse sich die Begrenzung der Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung durch das Tatbestandsmerkmal der Angemessenheit in [Â§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) durch Auslegung hinreichend konkretisieren. Der zu erwartende Lebenssachverhalt ist von so unterschiedlichen Faktoren bestimmt, dass die Vorgabe angemessener Kostenerstattung als hinreichend bestimmt anzusehen ist. So muss die Ermittlung der marktüblichen Wohnungsmieten zur Bestimmung des Betrages, der eine menschenwürdige Existenz hinsichtlich dieser Bedarfe tatsächlich sichert, immer die Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtigen. Dabei ist die Heterogenität des jeweils lokal unterschiedlichen Wohnungsmarktes ebenso zu beachten wie die Tatsache, dass zu den Unterkunftskosten regional in unterschiedlichem Maße belastbare Informationen vorliegen. Das stellt auch die Rechtsprechung des BSG zum âschlüssigen Konzeptâ in Rechnung, die zudem den erheblichen Ermittlungsaufwand und die praktischen Probleme bei der Ermittlung der marktüblichen Wohnungsmieten verdeutlicht (BVerfG, a.a.O., RN 17). Im Hinblick auf diese Rechtsprechung des BVerfG greift auch erneute verfassungsrechtliche Argumentation der Kläger im Berufungsverfahren nicht durch, denn es ist geklärt, dass der unbestimmte Rechtsbegriff, was im Sinne von [Â§ 22 SGB II](#) âangemessenâ ist, durch die Verwaltung und die Instanzgerichte auszulegen ist. Vorgaben dazu macht das BVerfG ausdrücklich nicht.

Â

b. Â Â Â Â Â Â Â Ob die tatsächlichen Aufwendungen der Klägerin für Unterkunft und Heizung in voller Höhe als Bedarfe zu berücksichtigen sind, richtet sich nach deren Angemessenheit. Dafür ist im ersten von zwei grundsätzlichen Schritten zunächst die abstrakte Angemessenheit und dann in einem zweiten Schritt die konkrete Angemessenheit der Aufwendungen zu prüfen (ständige 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 [Â§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) weitere Voraussetzungen einer nur teilweisen Berücksichtigung als Bedarfe.

Â

Die Ermittlung der abstrakt angemessenen Aufwendungen hat unter Anwendung der Produkttheorie in einem mehrstufigen Verfahren zu erfolgen: Bestimmung der (abstrakt) angemessenen Wohnungsgröße für die leistungsberechtigte(n) Person(en), Bestimmung des angemessenen Wohnungsstandards, Ermittlung der aufzuwendenden Nettokaltmiete für eine nach Größe 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 (âReferenzmieteâ) ergeben.

Ä

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).

Ä

Gesondert ist die Prüfung der Bedarfe für die Heizung vorzunehmen. Dies gilt ungeachtet der Wirtschaftlichkeitsprüfung bei Kostensenkungsaufforderungen ([ÄS 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II](#)) und der nach dem streitigen Zeitraum eingeführten Gesamtangemessenheitsgrenze nach [ÄS 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).

Ä

c. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Bei der Bestimmung der angemessenen KdUH hat der Beklagte zu Recht auf eine Wohnfläche von 50 m² für einen Einpersonenhaushalt 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.

Ä

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. [ÄS 22b Abs. 3 SGB II](#) zum möglichen Inhalt von Satzungen). Die Klägerin hat dazu nichts vorgetragen; besondere Umstände sind auch nicht ersichtlich.

Ä

d. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä 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 schlüssiges 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 Anwendungsfälle 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);

•

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten;

•

Validität der Datenerhebung;

•

Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung;

•

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

•

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, § 22 RN 122 mit weiteren Erläuterungen).

•

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

•

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 [§ 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 für unzulässig gehalten hat, seine Mietwerterhebung überarbeitet und mit Korrekturbericht von Oktober 2019 das Gebiet des Landkreises in drei Vergleichsräume unterteilt: Den Vergleichsraum Zerbst (I) bildet die Gemeinde Zerbst mit ca. 22.600 Einwohnern; zum Vergleichsraum Köthen (II) mit insgesamt knapp 60.000 Einwohnern gehören neben der Stadt Köthen noch die Gemeinden Aken (Elbe), Osternienburger Land und Südliches Anhalt. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen bildet mit den sie umgebenden Gemeinden Raguhn-Jeßnitz, Muldestausee, Sandersdorf-Brehna und Zörbig den Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen (III) mit knapp 90.000 Einwohnern. Zur Begründung seiner Entscheidung hat die Firma A. im Korrekturbericht u.a. ausgeführt, die drei Vergleichsräume wiesen jeweils substantielle Mietwohnungsbestände auf, die eine statistische Erhebung und Auswertung von Angemessenheitsrichtwerten ermöglichen. Zudem wiesen die Vergleichsräume 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 für das Land Sachsen-Anhalt (vom 16. Februar 2011, <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bbst/document/jlr-LEPST2010pLEP>) wurden als Mittelzentren für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Städte Köthen, Zerbst und Bitterfeld-Wolfen ausgewiesen (letztere mit oberzentralen Teilfunktionen). Zudem hat der Konzeptersteller die verkehrstechnische Verbundenheit der Städte und Gemeinden innerhalb der drei Vergleichsräume analysiert und festgestellt, dass in jedem der Vergleichsräume das zugeordnete Mittelzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb zumutbarer Zeit erreichbar ist (Fahrzeit maximal 45 Minuten, meist Fahrzeiten von bis zu 29 Minuten). Zudem entsprechen die gewählten Vergleichsräume im Landkreis Anhalt-Bitterfeld den vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definierten Mittelbereichen für die umliegenden Gemeinden (vgl. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/bbsr-mittelbereiche/Mittelbereiche.html>). Diese sog. zentralen Orte stellen Versorgungskerne für 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 Vergleichsräume zu betrachten. Einwände gegen den Zuschnitt der Vergleichsräume hat die Klägerin nicht erhoben.

Â

g. Â Â Â Â Â Die Mietwerterhebung 2012 in der Auswertung des Korrekturberichts aus Oktober 2019 beruht auf nach der Gewichtung der ermittelten Richtwerte (Stellungnahme der Firma A. vom 3. Dezember 2021) auf für den hier streitigen Zeitraum auf einem schlüssigen Konzept. Es bildet nach der Überzeugung des Senats die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts in den Vergleichsräumen 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) „Wohnungsmarkttyp“ 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 Wohnungsbauunternehmen – 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 „großen“ 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

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 gewählte 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 wurden.

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 Grundsicherungssträgers 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, örtliche Tagespresse, Anzeigenblätter sowie Internetseiten der großen 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 Grundsatzsegment 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. Malottki, *Schlüssiges Konzept und Statistik*, info also, 2012 S. 99, 104). Sie wurde auf Basis des 95%-Konfidenzintervalls über alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten vorgenommen. Die Repräsentativität wird hierdurch nicht beeinflusst, denn es wurden nur 680 (Mietwerterhebung 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 Mietwerterhebung 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 Käthen 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 Käthen, 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.Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä 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 Mietwerterhebung 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 genügt 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 Mietererhebung 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 Wohnheim im Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Vergleichsräume die Marktanteile der privaten Kleinvermieter und institutionellen Vermieter berechnet (53,7% Marktanteil der privaten Kleinvermieter im Vergleichsraum Zerbst, 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 Klein-Vermietern und institutionellen Groß-Vermietern 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 Einwände 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:

Ä

Ä

Ä Vergleichsraum	Ä 1 Person	Ä 2 Personen	Ä 3 Personen	Ä 4 Personen	Ä 5 Personen
Ä Zerbst	Ä 4,67 â¬	Ä 4,37 â¬	Ä 4,02 â¬	Ä 3,96 â¬	Ä 4,33 â¬
Ä KÃ¶then	Ä 4,80 â¬	Ä 4,28 â¬	Ä 3,95 â¬	Ä 4,41 â¬	Ä 3,94 â¬
Ä Bitterfeld-Wolfen	Ä 5,19 â¬	Ä 4,95 â¬	Ä 4,35 â¬	Ä 4,56 â¬	Ä 4,29 â¬

Ä

Ä

Ä

i. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä 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 f¼r die im Rahmen der Mietwerterhebung erfassten Wohnungen zu zahlen waren. Diese wurden gesondert nach den Größßenklassen über den gesamten Landkreis erhoben.

Ä

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 prüfen. Deshalb ist es zulässig, beim Fehlen statistischer Daten zur Bestimmung der Betriebskosten gerade im unteren Wohnsegment auf die Durchschnittswerte aus allen

Mietverhältnissen zurückschzugreifen (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 auch 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

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 Kötthen 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

Ä Vergleichsraum	Ä 1 Person	Ä 2 Personen	Ä 3 Personen	Ä 4 Personen	Ä 5 Personen
Ä Zerbst	Ä 1,48 €	1,52 €	1,50 €	1,47 €	1,54 €
Ä Kötthen	Ä 1,24 €	1,28 €	1,26 €	1,23 €	1,30 €
Ä					

Ä	1,02 â¬	1,06 â¬	1,04 â¬	1,01 â¬	1,08 â¬
Bitterfeld-Wolfen					
Ä					

Ä

Ä

Ä

j. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä 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.

Ä

Ä

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

Ä

Ä	Ä	Ä	Ä	Ä	Ä
Vergleichsraum	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Ä	Ä				
Zerbst	307,50 â¬	353,40 â¬	386,40 â¬	434,40 â¬	528,30 â¬
Ä					
Ä	302,00 â¬	333,60 â¬	364,70 â¬	451,20 â¬	471,60 â¬
Käthen					
Ä					
Ä	310,50 â¬	360,60 â¬	377,30 â¬	445,60 â¬	483,30 â¬

Bitterfeld-Wolfen					
Ä					

Ä

Ä

Ä

k. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Gleicht 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 zum Teil nach Anhebung der Perzentilgrenzen (vgl. Tabelle 3 der Stellungnahme vom 3. Dezember 2022) ä in jedem Vergleichsraum f¼r jedes Wohnungs- bzw. HaushaltsgrÄensegment zum Erhebungszeitpunkt ein ausreichend groes tatsÄchliches Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt verf¼gbar war. Auch in dem hÄufig problematischen Segment der Gro Wohnungen (f¼r F¼nfpersonenhaushalte) waren jeweils mehr als 40% der angebotenen Wohnungen zum Richtwert anmietbar. Real waren dies 18 Wohnungen (47%) im Vergleichsraum Anhalt-Bitterfeld, 15 Wohnungen (43%) im Vergleichsraum KÄthen und noch vier Wohnungen (50%) im Mietwohnungsmarkt des (kleinen) Vergleichsraums Zerst. Der Senat erachtet dies als ausreichend. F¼r die Äbrigen WohnungsgrÄen war die Zahl der zum Angemessenheitswert (BKM) anmietbaren Wohnungen hÄher. 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

Ein Abgleich der nach Korrekturbericht gewichteten Angemessenheitswerte f¼r die BKM mit den Neuvertragsmieten, d.h. den unterjÄhrig neu vereinbarten Mieten, ist dem Senat nicht mÄglich, weil der Konzeptersteller dazu keine Auswertung vorgelegt hat. Der mit der Stellungnahme vom 3. Dezember 2021 vorgelegte Abgleich mit äNeuvertragsmietenä (Tabelle 9) bezieht sich auf MietverhÄltnisse, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag neu abgeschlossen wurden. Die daf¼r verwendeten DatensÄtze sind jedoch weitgehend ä 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 Verf¼gbarkeitsabgleich zum ermittelten (vorläufigen) Richtwert aus den Bestandsdaten nicht aussagekrÄftig.

Ä

F¼r die KlÄgerin ergibt sich damit f¼r die Zeit von Dezember 2013 bis MÄrz 2014 eine angemessene BKM von 310,50 ä (Einpersonenhaushalt im Vergleichsraum Bitterfeld-Wolfen). Diesen Betrag hat der Beklagten mit den angegriffenen Bescheiden sowie seinem Teilanerkennntnis bereits ber¼cksichtigt. Durch die Annahme des Teilanerkennntnisses durch die KlÄgerin hat sich der Rechtsstreit insoweit erledigt.

Ä

I. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ä Ab April 2014 waren die o.g. Angemessenheitswerte, die seit April 2012 galten, fortzuschreiben (vgl. BSG, Urteil vom 19. September 2020, [B 4 AS 22/20 R](#), juris RN 35; Urteil vom 12. Dezember 2017, [B 4 AS 33/16 R](#), juris RN 18). Nach Auffassung des Senats begegnet die Indexfortschreibung f¼r die Zeit ab dem 1. April 2014 keinen Bedenken. Der Konzeptersteller ist damit der Anforderung einer regelmÄßigen Aktualisierung der Daten nachgekommen. Sie ist von der Methodenfreiheit gedeckt und folgt anerkannten mathematischen Grundsätzen. Bezüglich des Zeitraums und der Vorgehensweise hat sich die Firma A. an der Veränderung des Verbraucherpreisindex und damit an den Vorgaben, die gesetzlich ([Ä§ 558d Abs. 2 Satz 2](#) Bürgerliches Gesetzbuch) f¼r die Aktualisierung qualifizierter Mietspiegel vorgesehen sind, mit einer Aktualisierung nach Ablauf von zwei Jahren orientiert. Dass dazu die einschlägigen Teilindizes des Statistischen Landesamtes f¼r die Entwicklung der Miet- bzw. Betriebskosten in Sachsen-Anhalt (als die f¼r Unterkunftskostensteigerungen im Vergleich zum allgemeinen Verbraucherpreisindex spezifischeren Daten) herangezogen wurden, stellt eine noch größere Sachgerechtigkeit der Fortschreibung sicher (vgl. LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 24. April 2017, [L 20 SO 418/14](#), juris RN 89; zustimmend auch 5. Senat des LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 24. April 2018, [L 5 AS 408/17](#), juris RN 180 ff.). Demnach ist ein Anstieg der Mieten ohne Nebenkosten in H¼he von 1,48% und ein Anstieg der Nebenkosten in H¼he von 2,37% zu verzeichnen. Hieraus errechnen sich folgende Angemessenheitswerte f¼r die BKM ab April 2014:

Ä

Ä Vergleichsraum	Ä 1 Person	Ä 2 Personen	Ä 3 Personen	Ä 4 Personen	Ä 5 Personen
Ä Zerbst	Ä 313,00 â¬	Ä 359,40 â¬	Ä 393,40 â¬	Ä 441,60 â¬	Ä 537,30 â¬
Ä K¼then	Ä 307,00 â¬	Ä 339,00 â¬	Ä 371,00 â¬	Ä 459,20 â¬	Ä 479,70 â¬
Ä Bitterfeld-Wolfen	Ä 315,50 â¬	Ä 366,60 â¬	Ä 382,90 â¬	Ä 452,80 â¬	Ä 491,40 â¬

Ä

Ä

Für die Klägerin ergibt sich eine angemessene BKM von 315,50 €. Dieser Betrag ist ihr mit dem Teilerkenntnis des Beklagten in der mündlichen Verhandlung des Senats für die Monate April und Mai 2014 gewährt worden.

 $\hat{A}$

m. Ä Ä Ä Ä Ä Der Leistungsbewilligung war nur die angemessene BKM zugrunde zu legen. Die fÄ¼r eine Absenkung der KdU vorgeschriebene Kostensenkungsaufforderung mit Fristsetzung ist im Ergebnis ordnungsgemÄ¼ß erfolgt. Im November 2012 hatte der Beklagte auf die zu hohen Unterkunftskosten und die damals noch geltende BKM von 280 Ä¼ nach seiner Handlungsempfehlung hingewiesen und die KlÄ¼gerin zur Kostensenkung aufgefordert. Die Kostensenkungsaufforderung ist inhaltlich nicht zu beanstanden. Notwendig ist nur die Benennung des aus Sicht des Beklagten fÄ¼r angemessen gehaltenen HÄ¼chstmietpreises (BSG, Urteil vom 1. Juni 2010, [B 4 AS 78/09 R](#), juris RN 15). Es ist also nicht entscheidend, ob der genannte HÄ¼chstpreis nach einem schlÄ¼ssigen Konzept ermittelt wurde. Ab Juni 2013 hat er dann die BKM abgesenkt auf 282,50 Ä¼, was dem ab April 2012 geltenden Angemessenheitswert nach der Richtlinie des Landkreises Anhalt-Bitterfeld aus Dezember 2012 auf der Grundlage der Mietwerterhebung aus 2012 (vgl. BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 11/18 R](#), juris RN 31ff.) entsprach. Mithin lag im Zeitpunkt der ersten Absenkung (ab Juni 2013) ein schlÄ¼ssiges Konzept des Beklagten vor.

 $\hat{A}$

Die berÄcksichtigte BKM ist fÄr die KlÄgerin auch konkret angemessen, denn es kann nicht festgestellt werden, dass es ihr nicht mÄglich oder zuzumuten war, durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermieten oder auf sonstige Weise die Aufwendungen fÄr die KdUH zu senken. Die KlÄgerin hat nicht substantiiert vorgetragen und belegt, dass es ihr nach der Kostensenkungsaufforderung oder im streitgegenständlichen Zeitraum nicht mÄglich oder zuzumuten war, durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermieten oder auf sonstige Weise die Aufwendungen fÄr die KdUH zu senken. Entgegen der Auffassung der KlÄgerin liegt die Darlegungslast fÄr eine fehlende MÄglichkeit und/oder die Unzumutbarkeit der geforderten Kostensenkung zunÄchst beim Leistungsberechtigten. Nur bei schlÄssiger Darlegung vergeblicher SuchaktivitÄten liegt die Beweislast fÄr eine zumutbare Kostensenkung bei der BehÄrde. Es mÄssen daher stets EinwÄnde zur UnMÄglichkeit 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). Die Frist von sechs Monaten war abgelaufen, ohne dass die KlÄgerin solche GrÄnde geltend gemacht hÄtte.

 $\hat{A}$

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 Klägerin gelegen. Ausgehend von einer angemessenen Wohnfläche von 50 m² für ihren Einpersonenhaushalt im Vergleichsraum Bitterfeld, einer BKM 310,50 €/Mt. (bis März 2014) bzw. 315,50 €/Mt. (ab April 2014) und den maximal möglichen Heizkosten (von 77,50 €/Mt. nach dem bei Abschluss des Verwaltungsverfahrens anwendbaren

bundesweiten Heizspiegels 2013) hätte die angemessene Bruttowarmmiete höchstens bei 388 €/Mt., bzw. 393 €/Mt. betragen. Die tatsächliche Miete der Klägerin belief sich auf 406,50 €.

Ä

Entgegen der Auffassung des SG im angegriffenen Urteil ist eine Kostensenkung durch Wohnungswechsel nicht bereits dann grundsätzlich unzumutbar, wenn in (irgend)einer Wohnung im Vergleichsraum bzw. im Zuständigkeitsbereich des Beklagten gleichhohe oder höhere Kosten, die der Grundsicherungsträger als angemessen zu übernehmen hätte, anfallen könnten. Vielmehr ist ausgehend von der tatsächlichen Wohnsituation des Leistungsberechtigten regelmäßig ein Wohnungswechsel zumutbar, mit dem eine Kostensenkung erreicht werden kann. Das BSG hat im Urteil vom 12. Juni 2013 ([B 14 AS 60/12 R](#), juris RN 30) ausgeführt, dass ein Verbleib eines Leistungsberechtigten in seiner bislang bewohnten Wohnung (nur) dann wirtschaftlich und ein Umzug nicht zumutbar ist, wenn auf dem in Bezug zu nehmenden Wohnungsmarkt keine Wohnungen zur Verfügung stehen, für die der Leistungsträger insgesamt niedrigere Kosten aufzubringen hat als für die derzeit bewohnte Wohnung. Ein Umzug, der zwar zu geringeren Heizkosten, aber nicht zu geringeren Gesamtkosten führe, sei dann unwirtschaftlich und nicht zumutbar.

Ä

Dem wird die angegriffene Entscheidung des SG nicht gerecht, denn sie verkehrt den oben dargestellten Ausnahmefall zur Regel und übergeht den (entscheidenden) Umstand, dass auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt aufgrund des schlüssigen Konzepts des Beklagten kostenangemessene Wohnungen verfügbar sind (vgl. zuvor Seite 23, k.). Das SG nimmt die insgesamt teuerste noch angemessene Wohnung (des jeweils benötigten Größensegments) im Landkreis als Maßstab und berücksichtigt zusätzlich fiktive Umzugskosten, obwohl diese naturgemäß nicht im Vorhinein beziffert werden können, weil sie abhängig von den konkreten Umständen des Einzelfalls sind.

Ä

Indes geht es im Rahmen von [§ 22 Abs. 2 Satz 4 SGB II](#) um einen echten Kostenvergleich, was aus der Verwendung des Begriffs „unwirtschaftlich“ deutlich wird (vgl. dazu: Beschluss des Senats vom 19. Mai 2020, [L 4 AS 113/18 NZB](#), juris RN 31 ff.). Dieser Kostenvergleich ist umso aussagekräftiger, je umfassender die tatsächlich anfallenden Aufwendungen einbezogen werden. Dazu gehört auch das Ergebnis der Nebenkostenabrechnungen. Hier resultierten aus den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2012 und 2013 für die Klägerin Nachzahlungen, d.h. weitere Unterkunftsaufwendungen von 194,45 € und 102,24 €.

Ä

Überschreitet wie hier die BKM die Angemessenheitsgrenze, ergibt sich unter Beachtung der ebenfalls unangemessenen Heizkosten und der Forderungen aus den Nebenkostenabrechnungen 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).

Daher ist es nicht relevant, dass die BKM der Klägerin nur um 0,75 € den ab April 2014 geltenden Angemessenheitswert übersteigt.

Ä

Entgegen der Auffassung der Klägerin war der Beklagte auch nicht im Wege der Ermessensausübung verpflichtet, wegen des Wirtschaftlichkeitsvergleichs der gesamten Bruttowarmkosten zu prüfen, ob von einer Kostensenkungsaufforderung abzusehen ist ([Ä§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II](#)). Zum einen ist [Ä§ 22 Abs. 10 SGB X](#), der den Leistungsträgern die Möglichkeit einräumt, eine Gesamtangemessenheitsgrenze ausdrücklich zu regeln, erst zum 1. August 2016 in Kraft getreten und daher auf den streitbefangenen Zeitraum nicht anwendbar. Zum anderen geht das Konzept des Beklagten ausdrücklich nicht von einer Gesamtangemessenheitsgrenze aus (BSG, Urteil vom 17. September 2020, [B 4 AS 11/20 R](#), juris RN 27). Es kann daher offenbleiben, ob sich aus dieser Vorschrift überhaupt ein subjektives Recht der Leistungsberechtigten auf Übernahme von unangemessenen KdUH ergibt.

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](#) und berücksichtigt das Teilanerkennnis des Beklagten.

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: 22.03.2023

Zuletzt verändert am: 23.12.2024