
S 3 AS 1949/15

Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Land	-
Sozialgericht	Landessozialgericht Sachsen-Anhalt
Sachgebiet	Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung	-
Kategorie	Urteil
Bemerkung	-
Rechtskraft	-
Deskriptoren	Einpersonenhaushalt Angebotsmieten angemessene Wohnfläche Bedarfsabschätzung Nachfrageanalyse Betriebskosten BKM Bruttokaltmiete Heizkosten Heizkostenvorauszahlung Korrektur Kosten der Unterkunft und Heizung KdUH Marktanteil Methodenbericht Gewichtung der erhobenen Daten Mietspiegel Mietwohnungsmarkt Nettokaltmiete Neuvertragsmiete örtlicher Mietwohnungsmarkt Referenzmiete Repräsentativität der Daten Richtwert Sozialwohnungen Stadt Dessau-Roßlau Stichprobe Validität Vergleichsraum
Leitsätze	1. Die ab 1. Mai 2014 geltende KdUH-Richtlinie der Stadt Dessau-Roßlau auf der Grundlage des Methoden- und Ergebnisberichts aus März 2014 in der Fassung der Neuberechnung im Gewichtungsverfahren, Methodenbericht von Oktober 2022, beruht für einen

Einpersonenhaushalt auf einem schlüssigen Konzept.

2. 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.

3. Ein KdUH-Konzept ist nicht repräsentativ, wenn institutionelle Vermieter nicht entsprechend ihrem Marktanteil, sondern deutlich überproportional im Verhältnis zu den privaten Vermietern in der Mietwerterhebung vertreten sind. Dieser Mangel kann durch eine gewichtete Neuberechnung – differenziert nach Nettokaltmieten und Betriebskosten – korrigiert werden, in der private Kleinvermieter einerseits und institutionelle Großvermieter andererseits sowie geförderter Wohnraum (sog Sozialwohnungen) nach ihrem tatsächlichen Anteil auf dem Mietwohnungsmarkt berücksichtigt werden.

4. Auch wenn die „Hochrechnung“ der Neuvertragsmieten im Konzept mangels Angabe des Referenzwerts (bislang) nicht nachvollziehbar ist, wird das Konzept dadurch nicht unschlüssig. Um sicherzustellen, dass die aus den Bestandsmieten ermittelten Mietpreise es den Grundsicherungsempfängern erlauben, zu den angegebenen Preisen auch tatsächlich Wohnraum anmieten zu können, ist eine Ergebniskontrolle durch Gegenüberstellung der Angebotsmieten möglich.

SGB II [§ 22 Abs 1 Satz 1](#)

Normenkette

1. Instanz

Aktenzeichen

S 3 AS 1949/15

Datum 08.02.2019

2. Instanz

Aktenzeichen L 4 AS 164/19

Datum 09.02.2023

3. Instanz

Datum -

Â

Die Berufung wird zurÃ¼ckgewiesen.

Â

Kosten sind auch fÃ¼r das Berufungsverfahren nicht zu erstatten.

Â

Die Revision wird nicht zugelassen.

Â

Â

Tatbestand:

Â

Der KlÃ¤ger und BerufungsklÃ¤ger (in Weiteren: KlÃ¤ger) begehrt im Rahmen der Grundsicherung fÃ¼r Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) weitere Leistungen unter BerÃ¼cksichtigung seiner tatsÃ¤chlichen Unterkunftskosten fÃ¼r den Zeitraum von September 2015 bis Februar 2016.

Â

Der 1955 geborene KlÃ¤ger bewohnt eine 56 m² groÃe Wohnung in der P-StraÃe in Dessau-RoÃlau. Die Wohnung liegt in einer mit FernwÃ¤rme beheizten Liegenschaft mit einer WohnflÃ¤che von mehr als 1.000 m². Im streitigen Zeitraum hatte der KlÃ¤ger eine Gesamtmiete von 386,95 â¬ zu tragen, die sich aus der Kaltmiete von 279,95 â¬, Vorauszahlungen fÃ¼r die Betriebskosten von 63 â¬ (Bruttokaltmiete [BKM]: 342,95 â¬) und fÃ¼r die Heiz- und Warmwasserkosten von 44 â¬ zusammensetzte. Bereits seit September 2005 berÃ¼cksichtigte der Beklagte und Berufungsbeklagte (im Weiteren: Beklagter) bei den SGB II-Leistungen nur abgesenkte Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH). So gelangten von Mitte 2012 bis Februar 2013 KdUH in einer GesamthÃ¶he von 309 â¬ zur Auszahlung. Im MÃ¤rz 2013 wurden zunÃ¤chst 369 â¬ und ab April 2014 373 â¬ berÃ¼cksichtigt.

Â

Auf den Weiterbewilligungsantrag des KlÃ¤gers bewilligte der Beklagte mit Bescheid vom 13. Februar 2015 fÃ¼r den Zeitraum von MÃ¤rz bis August 2015 monatliche Gesamtleistungen von 772 â¬ (KdUH: 373 â¬). In dem Bescheid wies er darauf hin, die Unterkunfts-kosten des KlÃ¤gers seien unangemessen. Die WohnflÃ¤che Ã¼bersteige den Angemessenheitswert fÃ¼r einen Einpersonenhaushalt von 50 m². Die BKM von 346,95 â¬ Ã¼berschreite den Angemessenheitswert von 283,50 â¬ deutlich. Die derzeit berÃ¼cksichtigten KdUH kÃ¶nnten nur noch fÃ¼r einen Zeitraum von sechs Monaten, d.h. bis August 2015, geleistet werden. Danach wÃ¼rden nur noch angemessene Kosten berÃ¼cksichtigt. Senke der KlÃ¤ger bis dahin seine KdUH nicht durch eine Ãnderung des Verbrauchsverhaltens oder durch den Umzug in eine preisgÃ¼nstigere Wohnung ab, mÃ¼sse er die Mehrkosten zu den angemessenen Kosten selbst aufbringen.

Â

Mit Bewilligungsbescheid vom 5. August 2015 fÃ¼r den Zeitraum von September 2015 bis Februar 2016 berÃ¼cksichtigte der Beklagte wie angekÃ¼ndigt eine BKM 283,50 â¬ sowie die tatsÃ¤chlichen Heizkostenvorauszahlungen (44 â¬), insgesamt 327,50 â¬.

Â

Den dagegen eingelegten Widerspruch wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 17. September 2015 zurÃ¼ck.

Â

Der KlÃ¤ger hat am 24. September 2015 Klage beim Sozialgericht Dessau-RoÃlau (SG) erhoben und zur BegrÃ¼ndung vorgetragen: Zum Angemessenheitswert des Beklagten seien keine Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt der Stadt Dessau-RoÃlau verfÃ¼gbar. Eine ausreichende VerfÃ¼gbarkeit von angemessenem Wohnraum sei dem Konzept nicht zu entnehmen, sodass Unterkunfts-kosten in tatsÃ¤chlicher HÃ¶he zu berÃ¼cksichtigen seien. Zu diesem Ergebnis fÃ¼hre auch eine WirtschaftlichkeitsprÃ¼fung unter Einbeziehung der anfallenden Umzugskosten.

Â

Mit Ãnderungsbescheid vom 29. November 2015 hat der Beklagte ab Januar 2016 die Leistungsbewilligung an die ErhÃ¶hung der Regelbedarfe angepasst. Die Leistungen fÃ¼r die KdUH sind unverÃ¤ndert geblieben.

Â

Mit Urteil vom 8. Februar 2019, das dem KlÃ¤ger am 26. Februar 2019 zugestellt worden ist, hat das SG die Klage abgewiesen, die Berufung zugelassen und zur BegrÃ¼ndung ausgefÃ¼hrt: Die auf die Leistungen fÃ¼r die KdUH beschrÃ¤nkte Klage bleibe erfolglos. Der KlÃ¤ger habe keinen Anspruch auf weitere Leistungen, weil seine Unterkunfts-kosten unangemessen hoch seien. Der von dem Beklagten ermittelte Angemessenheitswert fÃ¼r die BKM beruhe auf einem schlÃssigen Konzept. Es gebe auf dem Mietwohnungsmarkt der Stadt Dessau-RoÃlau ein hinreichendes Angebot von Wohnungen fÃ¼r

Einpersonenhaushalte. Dies ergebe sich bereits aus dem Abgleich mit den Neuvertragsmieten. Die unangemessenen Kosten seien auch nicht im Rahmen einer Gesamtangemessenheit zu berücksichtigen. Denn nach dem maßgeblichen Heizspiegel für das Jahr 2014 seien Heiz- und Warmwasserkosten von maximal 85 € monatlich angemessen. Die Differenz zu den tatsächlichen Heizkosten von 41 € reiche nicht aus, den Mehrbetrag der unangemessenen BKM (59,45 €) auszugleichen.

Ä

Gegen das Urteil hat der Kläger am 18. März 2019 Berufung eingelegt. Er hat seinen bisherigen Vortrag vertieft: Es sei nicht sachgerecht, die Stadt Dessau-Roßlau als einheitlichen Vergleichsraum zugrunde zu legen. Die Stadt sei erst seit im Jahr 2007 aus zwei zuvor selbstständigen Städten gebildet worden. Das Umland sei strukturschwach. Es sei nicht ersichtlich, dass bei der Berechnung des Angemessenheitswerts auch Mieten aus dem Umland eingeflossen seien. Die Einbeziehung von Wohnungen mit öffentlich-rechtlicher Mietpreisbindung (Sozialwohnungen) in die Erhebung verzerre das Mietpreinsniveau. Zu beanstanden sei, dass der Beklagte die Vierjahresregel, die bei der Erstellung von Mietspiegeln gelte, durch die Einbeziehung älterer Datensätze erweitert habe. Schließlich habe sich nach dem ab Mai 2018 geltenden Konzept die BKM für Einpersonenhaushalte um 65 € monatlich erhöht. Dies deute darauf hin, dass der im Jahr 2015 geltende Angemessenheitswert realitätsfremd gewesen sei.

Ä

Der Kläger beantragt,

Ä

das Urteil des Sozialgerichts Dessau-Roßlau vom 8. Februar 2019 aufzuheben und den Beklagten unter Änderung seines Bescheids vom 5. August 2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 17. September 2015 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 29. November 2015 zu verurteilen, dem Kläger für den Zeitraum von September 2015 bis Februar 2016 weitere SGB II-Leistungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Unterkunftskosten zu gewähren.

Ä

Der Beklagte beantragt,

Ä

die Berufung zurückzuweisen.

Ä

Nach [§ 558d](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) sei ein qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen. So sei die Stadt Dessau-Roßlau als kommunaler Träger vorgegangen. Wenn sich Angemessenheitsgrenzen aufgrund der tatsächlichen Marktentwicklung nach vier Jahren änderten, bedeute die nicht, dass die zuvor geltenden Werte und Feststellungen fehlerhaft

gewesen seien. Zu den weiteren Ausführungen des Klägers verweist der Beklagte auf eine Stellungnahme des Konzepterstellers aus dem Juli 2020: Danach wiesen die erst im Jahr 2007 zu einer Kommune zusammengelegten Städte Dessau und Roßlau enge infrastrukturelle Verflechtungen auf. Zum Beispiel verbinde die S-Bahn die beiden Stadtteile mit einer Fahrtzeit von acht Minuten. Naturnäumliche Grenzen (wie hier die Elbe) ändern sich auch in anderen Großstädten, die gleichwohl als einheitliche und homogene Lebens- und Wohnbereiche angesehen würden. Bei der Datenerhebung seien alle Stadtgebiete der Stadt Dessau-Roßlau berücksichtigt worden. Indes verfielen die aufgeführten ländlichen Bereiche nicht über einen signifikanten bzw. relevanten Mietwohnungsbestand.

Ä

Am 3. November 2022 hat der Beklagte dem Senat eine Neuberechnung der Mietobergrenzen 2014 der Stadt Dessau-Roßlau, Methodenbericht von Oktober 2022, vorgelegt. In dieser wird nunmehr zwischen privaten und institutionellen Vermietern unterschieden und bei der Berechnung der Richtwerte die Mietwerte der beiden Vermietertypen im Gewichtungsverfahren nach ihrem Marktanteil berücksichtigt. Zudem wurden die Wohnungen aus dem gefürderten Wohnungsbestand der institutionellen Vermieter (sog. Sozialwohnungen) ebenfalls nur noch mit ihrem tatsächlichen Anteil am Wohnungsbestand (1,4 %) berücksichtigt. Daraus ergibt sich bei Berücksichtigung des 40 %-Quantils für einen Einpersonenhaushalt eine angemessene BKM von 276,50 €.

Ä

Auf Nachfrage des Senats im Verfahren [L 4 AS 179/19](#) hat der Beklagte am 26. Januar 2023 klargestellt, im Rahmen der Mietwerterhebung seien aus dem erhobenen Datensatz 508 Neuvertragsmieten (statt 2.597 Datensätze wie im Methodenbericht auf S. 16 ausgeführt) ermittelt worden. Diese seien dann auf den gesamten Mietwohnungsbestand hochgerechnet und mit 2.597 Neuvertragsmieten ausgewiesen worden.

Ä

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte, die beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten sowie die Dokumentation des Senats zum schlüssigen Konzept der Stadt Dessau-Roßlau entsprechend der übersandten Erkenntnismittelliste ergänzend Bezug genommen. Diese sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung des Senats gewesen.

Ä

Entscheidungsgründe:

Ä

Die Berufung des Klägers ist nicht erfolgreich.

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 des Klägers ist jedoch unbegründet. Er hat keinen Anspruch auf Gewährleistung höherer Leistungen für Unterkunft und Heizung. Der angegriffene Bescheid des Beklagten ist rechtmäßig und beschwert ihn nicht im Sinne der [Â§Â§ 153 Abs. 1, 54 Abs. 2 Satz 1 SGG](#).

Â

Streitgegenständlich ist der Bescheid des Beklagten vom 5. August 2015 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 17. September 2015 und des Änderungsbescheids vom 29. November 2015. Richtige Klageart ist hier die kombinierte Anfechtungs- und Leistungsklage.

Â

Der Kläger hat seine Klage auf die Gewährleistung höherer KdUH und insoweit in zulässiger Weise auf einen abgrenzbaren Teil der Leistungen begrenzt (vgl. Bundessozialgericht [BSG], Urteil vom 6. April 2011, [B 4 AS 119/10 R](#), juris Rn. 32 m.w.N.).

Â

Der Kläger ist im streitigen Zeitraum Berechtigter im Sinne von [Â§ 7 Abs. 1 SGB II](#) in der Fassung vom 20. Dezember 2011. Er hat das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze von Â§ 7a noch nicht erreicht, hat seinen gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, ist erwerbsfähig und hilfebedürftig. Der Kläger verfügt weder über bedarfsdeckendes Einkommen noch über ein die Hilfebedürftigkeit ausschließendes anrechenbares Vermögen.

Â

Der Kläger hat im streitigen Zeitraum von September 2015 bis Februar 2016 lediglich Anspruch auf Berücksichtigung bzw. Übernahme der vom Beklagten im Rahmen eines schlüssigen Konzepts ermittelten angemessenen BKM von monatlich 276,50 € für die Unterkunft (dazu unter 1.) zuzüglich Heizungs- und Warmwasserkosten in tatsächlicher Höhe von 44 € monatlich (dazu unter 2.).

Â

Nach [Â§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) 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

Ob die tatsächlichen Aufwendungen des alleinstehenden Klägers für Unterkunft und Heizung in voller Höhe als Bedarf zu berücksichtigen sind, richtet sich nach deren Angemessenheit. Dafür ist im ersten von zwei größeren 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).

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. Dabei muss das Produkt aus Wohnfläche und -standard eine insgesamt angemessene Wohnungsmiete (âReferenzmieteâ) ergeben (vgl. zur Produkttheorie zuletzt: BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 24/18 R](#), juris Rn. 20).

Â

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

Â

Gesondert ist die Prüfung der Bedarfe für die Heizung vorzunehmen (dazu unter 2.). Dies gilt ungeachtet der Wirtschaftlichkeitsprüfung bei Kostensenkungsaufforderungen ([Â§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II](#)) und der nach dem streitigen Zeitraum eingeführten Gesamtangemessenheitsgrenze nach [Â§ 22 Abs. 10 SGB II](#) (dazu und zum folgenden: BSG, Urteil vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 11/18 R](#); Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 40/19 R](#), juris).

Â

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) zur Rückzugreifen (vgl. Urteile des Senats vom 27. Januar 2022, u.a. [L 4 AS 470/17](#), juris Rn. 40; 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 erforderlich.

Â

Eine Erhöhung der abstrakt angemessenen Wohnfläche kommt hier nicht in Betracht. Nur objektive Umstände wie z.B. Rollstuhlpflichtigkeit oder die Notwendigkeit der angemessenen Wahrnehmung des Umgangsrechts mit Kindern können eine Abweichung von der als angemessen anzusehenden Wohnfläche rechtfertigen (vgl. BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012, [B 4 AS 44/12 R](#), juris Rn. 14; Urteil vom 16. April 2013, [B 14 AS 28/12 R](#), juris Rn. 29; vgl. [Â§ 22b Abs. 3 SGB II](#) zum möglichen Inhalt von Satzungen). Solche besonderen Umstände sind im Fall des Klägers nicht ersichtlich.

Â

Â Der unbestimmte Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle. 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). Die gerichtliche Verpflichtung zur Amtsermittlung ist begrenzt durch die Mitwirkungslast der Beteiligten. 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 [Â§ 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).

Â

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

Â

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.):

Â

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

Â

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);

Â

Angaben über den Beobachtungszeitraum;

Â

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

Â

Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten;

Â

Validität der Datenerhebung;

Â

Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze bei der Datenauswertung;

Â

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

Â

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

Â

Der Methoden- und Ergebnisbericht der Firma F&B aus März 2014 beruht – nach der Gewichtung der ermittelten Richtwerte (Neuberechnung der Mietobergrenzen 2014 der Stadt Dessau-Roßlau, Methodenbericht Oktober 2022) – für den hier streitigen Zeitraum auf einem schlüssigen Konzept. Er bildet eine geeignete Entscheidungsgrundlage und ist im gerichtlichen Verfahren nicht infrage gestellt worden. Der Beklagte hat die Beanstandung des ursprünglichen Konzepts aus dem Jahr 2014 durch die Nachberechnung im Oktober 2022 ausgeräumt. Die zur Ermittlung der angemessenen Kosten gewählten Methoden sind plausibel. Ein Verstoß gegen die vom BSG geforderten Grundsätze ist nicht erkennbar.

Ä

Zunächst hat der Beklagte den maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum seines Zuständigkeitsbereichs, der Stadt Dessau-Roßlau, in nicht zu beanstandender Weise bestimmt.

Ä

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 [Ä§ 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. Januar 2019, [B 14 AS 41/18 R](#) u.a., juris Rn. 23). Dass der Beklagte das gesamte Stadtgebiet der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau als einen Vergleichsraum ansieht, begegnet keinen Bedenken. Die Stadt Dessau-Roßlau gliedert sich in zwei Stadtteile (ehemalige Stadt Dessau und ehemalige Stadt Roßlau) und zugleich in 25 Stadtbezirke (unter Einbeziehung der eingemeindeten kleineren Ortschaften wie z.B. Mildensee, Großkühnau u.a.).

Ä

Auch wurden die Daten mittels Zufallsauswahl über das gesamte Stadtgebiet berücksichtigt. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte nur Daten aus bestimmten, günstigen Wohngebieten erhoben hätte, liegen nicht vor. Den Unterlagen lässt sich entnehmen, dass sowohl Daten aus den Innenstadtteilen (Dessau Nord, Dessau Mitte, Dessau Süd sowie Roßlau) als auch aus nahezu allen Randbezirken mit unterschiedlichem Charakter einbezogen wurden.

Ä

Den Gegenstand der Untersuchung hat der Konzeptersteller im Einzelnen nachvollziehbar definiert. Die Wahl der BKM als Beobachtungsgegenstand der Datenerhebung ist nicht zu beanstanden (BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12 R](#), juris Rn. 31). Zudem ist es zulässig, bei der Auswertung der Bestandsmieten Wohnraum, der keinen Aufschluss

Über das marktübliche Wohnungsmarktsegment und/oder die örtlichen Gegebenheiten gibt, auszuschließen. Es wurden keine Wohnungen mit Substandard (ohne Bad und/oder Sammelheizung) 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). Ebenfalls nicht in die Datenerhebung aufgenommen wurden Mietwohnungen in Einfamilienhäusern, Wohnungen in Heimen und Anstalten, mobile oder teilmobile Wohnungen (Ausnahme Einbauecke oder Einbauschränke), gewerbliche oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag), Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen sowie Untermietverhältnisse. Die Herausnahme von Mietwohnungen in Einfamilienhäusern begegnet keinen Bedenken, da diese lediglich einen Anteil von 2,7 % des Mietwohnungsmarkts ausmachen und somit nicht prägend für diesen sind.

Ä

Soweit in die Datenauswertung auch Wohnungen mit einer Größe von weniger als 35 m² eingeflossen sind, ist dies nach Auffassung des Senats nicht zu beanstanden. Solche Wohnungen weisen zwar im Vergleich zu größeren Wohnungen einen höheren Mietpreis pro m² auf, so dass sich hier ggf. eine Verzerrung zugunsten der Leistungsbezieher ergeben kann. Auch wenn die Leistungsbezieher grundsätzlich nicht auf solche kleinen Wohnungen verwiesen werden können, sind sie nach Auffassung des Senats jedenfalls dann zu berücksichtigen, wenn sie unter Beachtung der regionalen Verhältnisse im Vergleichsraum für den Wohnungsmarkt üblich bzw. prägend sind. Im Stadtgebiet Dessau-Roßlau gibt es eine Vielzahl von Wohnungen mit einer Größe von 32 m², 27 m² oder 24 m². Es handelt sich hierbei um Einraumwohnungen, die in Plattenbauweise überwiegend in den siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet worden sind. Da dieser Wohnungstyp in Dessau-Roßlau verbreitet ist, prägt er auch den örtlichen Wohnungsmarkt und ist in die Erhebung zur realitätsgerechten Abbildung einzubeziehen (vgl. LSG Sachsen, Urteil vom 19. Dezember 2013, [L 7 AS 637/12](#), juris Rn. 156). Die Grundentscheidung des Konzepterstellers bzw. des Beklagten über die Einbeziehung solcher Wohnungen 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

Die Art und Weise der Datenerhebung ist hinreichend deutlich dargestellt worden und sticht ebenfalls nicht auf Bedenken. Der Konzeptersteller hat im Rahmen einer Datenerhebung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Dessau-Roßlau durch Zufallsauswahl aus der Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen einen Datenbestand von 2.387 Mieten ermittelt, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert wurde. Diese Daten hat er dem Konzept zugrunde gelegt. Durch den Rückgriff auf die Daten aus dem Mietspiegel wurde erreicht, dass eine erhebliche Anzahl aktuell zu zahlender Mieten in die Datenerhebung einfließen konnte (vgl. zur Verwendung von Mietspiegeldaten BSG, Urteil vom 10. September 2013, [B 4 AS 77/12](#), juris Rn. 30). Darüber hinaus hat die Firma F&B weitere Daten einbezogen, die über den Zeitraum von vier Jahren hinausreichten. Dadurch wurde der Datenbestand auf insgesamt 4.940 Mietdaten erweitert.

Ä

Hinzugenommen wurden weitere 406 Daten für Sozialwohnungen, also Wohnungen, deren Mietoberstgrenze gesetzlich festgelegt wurde. Als Datengrundlage für das Konzept des Beklagten sind demnach zunächst reine Bestandsmieten erhoben worden. Nach Bereinigung der Daten um 425 Fälle, die fehlende oder unplausible Daten enthielten, nicht erhebungsrelevant waren (Eigentümer, Untermieter) oder nicht den Mindestanforderungen an eine Wohnungsausstattung (ohne Bad, WC und/oder Sammelheizung) entsprachen, sind 4.921 Mieten in die Auswertung eingeflossen.

Â

Die Datenerhebung der Bestandsmieten ist zum Stichtag 31. Juli 2013 (Methoden- und Ergebnisbericht S. 5) im gesamten Stadtgebiet erfolgt.

Â

Die Einbeziehung von Mieten, die älter als vier Jahre sind, ist nach Auffassung des Senats nicht zu beanstanden. Zwar liegen diesen Mieten häufig langjährige Mietverhältnisse zugrunde, ohne dass die Miete zwischenzeitlich an die aktuelle Marktlage angepasst worden wäre. Dies kann dazu führen, dass es teilweise nicht möglich sein wird, Wohnungen zu den Bestandsmieten neu anzumieten. In die Datenauswertung des Beklagten sind allerdings nicht nur Neuvertrags- und Bestandsmieten eingeflossen. Zusätzlich hat der Konzeptersteller auch eine Ergebniskontrolle anhand von ermittelten Angebotsmieten vorgenommen (siehe dazu unter j).

Â

Auch war der Umfang der erhobenen Daten ausreichend repräsentativ. Insgesamt sind für die Mieterhebung des Beklagten bei einem Mietwohnungsbestand von 37.817 in der Stadt Dessau-Roßlau (einschließlich Leerstand von 7.337 gemäß Zensus 2011) 4.921 Mietwohnungen und damit 13 % des Gesamtbestands an Mietwohnungen erfasst worden. Der Senat erachtet diese Datengrundlage als ausreichend für eine statistische Ableitung von Angemessenheitswerten.

Â

Allerdings waren die in das Verfahren eingeführten Daten anfänglich nicht dazu geeignet, den Mietwohnungsmarkt in der Stadt Dessau-Roßlau zuverlässig abzubilden, da ein erheblicher Teil des Mietwohnungsmarkts unzureichend und ein anderer Teil überproportional berücksichtigt worden war. Die Repräsentativität der Daten war damit nicht gegeben. Nach Auffassung des Senats ist die Datenerhebung des Beklagten nach der Gewichtung im Oktober 2022 nunmehr repräsentativ, da sie die aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im Vergleichsraum zuverlässig abbildet.

Â

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. Eine Stichprobenauswertung kann nur dann als repräsentativ bezeichnet werden, wenn alle wesentlichen Teilgruppen der Grundgesamtheit entsprechend ihrem Anteil 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. Nach dem Zensus 2011 standen von den 52.475 Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt 27.436 im Eigentum von Privatpersonen (20.742) und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (6.694) und 25.039 im Eigentum von Genossenschaften (9.185), kommunalen Wohnungsunternehmen (12.294), privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (2.200) oder sonstigen als größeren Unternehmen anzusehenden Vermietern (1.360). Ein direkter Bezug allein zu den 30.480 vermieteten Wohnungen lässt sich nicht herstellen, da sich aus dem Zensus 2011 nicht ableiten lässt, welcher Vermietergruppe die leerstehenden Wohnungen zuzuordnen sind.

Ä

Im Rahmen der Neuberechnung der Mietobergrenzen hat der Konzeptersteller aus den Daten des Zensus 2011, den Informationen der Stadtverwaltung zum geförderten Wohnungsbestand 2014 und den Angaben der drei größten institutionellen Vermieter (Wohnungsgenossenschaft Dessau eG, Wohnungsverein Dessau eG und Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH) zum verwalteten Wohnungsbestand 2014 die strukturelle Verteilung innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau ermittelt und in Tabelle 2.1 des Methodenberichts Oktober 2022 dargestellt. Demnach seien 53,8 % des Wohnungsbestands von privaten Vermietern, 44,8 % von institutionellen Vermietern und 1,4 % von institutionellen Vermietern mit Förderung (sog. Sozialwohnungen) vermietet.

Ä

Im Rahmen der Datenauswertung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurden nach Bereinigung 4.921 Mietdaten ausgewertet. Hiervon stammten nach Angaben des Konzepterstellers lediglich 282 Daten (nach Datenbereinigung) aus der Kleinvermieterbefragung (5,7 %). Dagegen konnten 4.233 bereinigte Datensätze den institutionellen Vermietern (86 %) zugeordnet werden. Bei 406 Wohnungen handelte es sich um sog. Sozialwohnungen (8,3 %).

Ä

Es war daher im Sinne der Schlüssigkeit des Konzepts zu beanstanden, dass die institutionellen Vermieter nicht entsprechend ihrem Marktanteil, sondern deutlich überproportional gegenüber den privaten Vermietern in der Erhebung vertreten waren.

Dies resultierte aus dem unterschiedlichen Rücklauf der Fragebogen. Während institutionellen Vermieter auf Daten aus Bestandsdateien zurückgreifen konnten und der Konzeptersteller so einen Rücklauf von 94,3 % der versandten Fragebögen (4.317 von 4.579) verzeichnen konnte, erfolgte bei den privaten (Klein-)Vermietern lediglich ein Rücklauf von 11,8 % (623 von 5.274). Damit war nach Auffassung des Senats die tatsächliche Situation auf dem Mietwohnungsmarkt durch die Erhebung nicht oder nur verzerrt abgebildet. Bei diesem Stand des Konzepts war Repräsentativität nicht gegeben.

Ä

Dem ist der Konzeptersteller in seiner Stellungnahme vom 3. November 2022 gefolgt und hat eine gewichtete Neuberechnung (Methodenbericht Oktober 2022) durchgeführt, die differenziert nach Nettokaltmieten und Betriebskosten vorgelegt, in der zwischen privaten und institutionellen Vermietern unterschieden wird. Die Firma F&B hat die Marktanteile der privaten und institutionellen Vermieter wie oben beschreiben berechnet und als Gewichtungsfaktor bei den gesondert berechneten Richtwerten der Nettokaltmiete der privaten und institutionellen Vermieter eingesetzt (Neuberechnung der Mietobergrenzen, Methodenbericht Oktober 2022, S. 3).

Ä

Nach Auffassung des Senats ist der methodische Fehler bei der Datenerhebung und Datenauswertung, der zur mangelnden Repräsentativität der Ergebnisse geführt hatte, durch die Anwendung des Gewichtungsverfahrens bei der Neuberechnung von Oktober 2022 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., vgl. auch Urteile des Senats vom 27. Januar 2022, u.a. [L 4 AS 470/17](#), juris Rn. 77). Die Gewichtung gleicht die anfänglich unzureichende Datenerhebung bei privaten Vermietern in der Datenauswertung aus. Konkrete Einwände dagegen sind von den Beteiligten auch nicht erhoben worden.

Ä

Nach der nunmehr vorgenommenen Gewichtung bestehen keine Bedenken mehr, auch sog. Sozialwohnungen (geförderten Wohnraum) in die Abbildung des Mietwohnungsmarkts einzubeziehen. Zwar können solche Wohnungen nur mit gesonderter Berechtigung bezogen werden. Leistungsberechtigte nach dem SGB II haben jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, einen hierfür erforderlichen Wohnberechtigungsschein zu erwerben, so dass sie ihnen zur Verfügung stehen. Der Senat hatte anfangs insbesondere bzgl. des ursprünglichen Anteils solcher Wohnungen im Verhältnis zu den erhobenen Mietdaten Bedenken (406 von 4.921) und diese dem Beklagten auch mit Schreiben vom 3. Mai 2022 mitgeteilt. Im Rahmen der Neuberechnung der Mietobergrenzen hat der Beklagte bzw. Konzeptersteller diese Wohnungen nunmehr jedoch nur noch entsprechend ihrem tatsächlichen Anteil am Mietwohnungsmarkt mit 1,4 % berücksichtigt (vgl. Neuberechnung der Mietobergrenzen, Methodenbericht Oktober 2022, S. 3). Bezogen auf den Gesamtbestand der ausgewerteten Daten fallen diese Mietwerte somit nicht mehr ins Gewicht.

Â

Den abstrakt angemessenen Wert für einfachen Wohnungsstandard hat der Beklagte nach Auffassung des Senats nachvollziehbar festgelegt. Da die Mietdaten nicht nur im unteren Wohnungsmarktsegment, sondern über alle Wohnungsbestände mit einfachem, mittlerem und gehobenem Wohnungsstandard erhoben wurden, hat der Konzeptersteller eine plausible Ableitung für das untere Wohnungsmarktsegment vorgenommen.

Â

Er hat im Rahmen einer Bedarfsabschätzung ermittelt, dass von insgesamt 45.200 Haushalten ca. 5.200 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und ca. 900 Haushalte, die Sozialhilfe beziehen, im Stadtgebiet Dessau-Roßlau existierten. Weiterhin gebe es ca. 1.400 Wohngeldbezieher. Die Firma F&B ist davon ausgegangen, dass jeder Fall auch einen Haushalt darstelle, der eine Wohnung nachfrage. Dem wurden ein Zuschlag von 10 % aller Haushalte für die Haushalte mit niedrigem Einkommen und ein Sicherheitsaufschlag von 5 % aller Haushalte hinzugerechnet. Demnach fragten 14.280 Haushalte preiswerten Wohnraum nach (Anteil von 31,6 %).

Â

Für die Festlegung der abstrakt angemessenen Kaltmiete hat sich der Beklagte nach dem Stadtratsbeschluss vom 29. April 2014 unter Berücksichtigung eines weiteren Sicherheitszuschlags auf den Schwellenwert des 40 %-Quantils entschieden. Das bedeutet, dass 40 % aller erhobenen Mieten unterhalb des ermittelten Grenzwerts liegen. Dies ist nicht zu beanstanden, denn die Bestimmung des Grenzwerts beruht auf einem transparenten und nachvollziehbaren Verfahren und auf der Grundlage repräsentativer Daten. Schlüsselassinge Einwände hiergegen hat der Kläger nicht vorgebracht. Im Rahmen der Neuberechnung der Mietobergrenzen im Wege der Gewichtung hat sich der Beklagte zur Festlegung der Angemessenheitswerte konsequenterweise ebenfalls am 40 %-Quantil orientiert. Diese Vorgehensweise ist von der Methodenfreiheit des Grundsicherungsträgers gedeckt und daher nicht zu beanstanden (vgl. BSG, Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#), juris Rn. 27).

Â

Anhaltspunkte dafür, dass anerkannte mathematisch-statistische Grundätze nicht eingehalten wurden, sind nicht ersichtlich. Für die Auswertung der Bestandsmieten sind die Mietdaten auf die Nettokaltmiete pro m² umgerechnet und den Wohnungsgrößenklassen in einem Tabellenraster zugeordnet worden. Diese Vorgehensweise ist methodisch nicht zu beanstanden. Insgesamt konnten für jedes Tabellenfeld der relevanten Wohnungsgrößen für Ein- bis fünfpersonenhaushalte im Vergleichsraum mindestens 50 Mietwerte ausgewertet werden (Tabelle 3.2, Methoden- und Ergebnisbericht, S. 12). Für einen Einpersonenhaushalt hat sich eine Nettokaltmiete von 4,42 € pro m² ergeben.

Â

Zur Festlegung der BKM, 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. Hierfür hat der Konzeptersteller aus den erhobenen Mietdaten die kalten Betriebskostenvorauszahlungen nach Wohnungsgrößenklassen getrennt und jeweils den arithmetischen Mittelwert festgelegt. Diese Vorgehensweise ist methodisch nicht zu beanstanden, denn sie ist unter Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgt. Auch sind die kalten Betriebskosten 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 den jeweiligen Mietverhältnissen zurückzugreifen (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).

Â

Es wurde auch eine genügende Anzahl von Betriebskostenwerten erhoben. Nach den Angaben des Konzepterstellers im Methoden- und Ergebnisbericht 2014 wurden zu allen ermittelten Mietdaten auch die aktuellen Betriebskostenvorauszahlungen erhoben, von denen anschließend nach Bereinigung letztlich 2.620 Werte in die Berechnung eingegangen sind.

Â

Die anfänglich ermittelten Werte haben sich durch die Durchführung des Gewichtungsverfahrens (Neuberechnung der Mietobergrenzen der Stadt Dessau-Roßlau, Methodenbericht Oktober 2022) 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 Vermieter in der Regel geringer sind als bei den Wohnungen der institutionellen Vermieter. Dies Vorgehensweise mit Gewichtung der erhobenen Daten zu den kalten Betriebskosten ist nicht zu beanstanden (vgl. Urteile des Senats vom 27. Januar 2022, u.a. [L 4 AS 470/17](#), juris Rn. 82). Denn auch diese Unterschiede kennzeichnen die tatsächliche Lage auf dem Mietwohnungsmarkt im Vergleichsraum. Für einen Einpersonenhaushalt haben sich durchschnittliche Betriebskosten von 1,11 €/m² ergeben.

Â

Die so ermittelte abstrakte Referenzmiete (BKM) betrug 276,50 € ([4,42 € + 1,11 €] x 50 m²). Damit ergab sich nach der Gewichtung eine BKM, die um 7 €/Mt. unter dem bisherigen und vom Beklagten bei der Leistungsgewährung auch berücksichtigten Referenzwert lag.

Â

In einem nächsten Schritt ist dieser Referenzmietwert sowohl den Neuvertragsmieten als auch dem tatsächlichen Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt gegenübergestellt worden.

Â

Die sich aus der Berechnung ergebenden Richtwerte wurden anhand der erhobenen Angebots- und Neuvertragsmieten darauf überprüft, ob ein ausreichender Anteil des Angebots auf dem Wohnungsmarkt im jeweiligen Grundsicherungssegment zu dem ermittelten Richtwert angemietet werden kann. Hierfür wurden Angebotsmieten des Quartals Juli bis September 2013 aus folgenden Quellen erhoben: einschlägige Websites im Internet (z.B. ImmoScout 24), überregionale Tageszeitungen (FAZ, Welt etc.) und lokale Medien wie Mitteldeutsche Zeitung, Wochenspiegel und Supersonntag, vgl. Methoden- und Ergebnisbericht S. 18. Hieraus sind für die gesamte Stadt Dessau-Roßlau nach Daten- und Dublettenbereinigung 169 Mietangebote ermittelt und der ermittelten Referenzmiete zur Kontrolle gegenübergestellt worden.

Ä

Zur Bestimmung der konkreten Angemessenheit hat die Firma F&B zudem aus den Bestandsmieten als Neuvertragsmieten alle bis zu einem Jahr vor dem Erhebungsstichtag (also im Zeitraum August 2012 bis Juli 2013) tatsächlich realisierten Mietverträge ermittelt (Methoden- und Ergebnisbericht S. 16). Hieraus ergaben sich laut Stellungnahme des Beklagten vom 26. Januar 2023 508 Neuvertragsmietwerte. Diese sind laut Aussage des Konzepterstellers auf den gesamten Wohnungsmietbestand hochgerechnet und der ermittelten Referenzmiete gegenübergestellt worden. Für den Senat ist nicht nachvollziehbar, warum und auf welcher Grundlage die ermittelten 508 Neuvertragsmieten auf 2.597 hochgerechnet wurden. Ein nachvollziehbarer Referenzwert hierzu findet sich weder in den Methodenberichten von 2014 oder 2022 noch in der Stellungnahme des Beklagten vom 26. Januar 2023. Auch in der mündlichen Verhandlung konnte die Sitzungsvertreterin des Beklagten diesen Zwischenschritt nicht erklären. Da die Hochrechnung der Neuvertragsmieten aus diesem Grund bislang für den Senat nicht nachvollziehbar ist, kann auf diese Werte als Kontrollwerte nicht zurückgegriffen werden. Zwar wäre eine Kontrolle des ermittelten Referenzmietwerts anhand der Neuvertrags- und der Angebotsmieten wünschenswert, denn diese beiden Werte erlauben eine zuverlässige Aussage darüber, ob zu dem ermittelten Referenzmietwert tatsächlich Wohnraum zur Verfügung stand. Dabei kann der Wert der Neuvertragsmieten sogar wirklichkeitsnäher sein, denn zu diesen Preisen sind Mietverhältnisse letztlich tatsächlich abgeschlossen worden.

Ä

Gleichwohl lässt dieser Mangel das Konzept als Ganzes nicht ungeschlüssig erscheinen. Vielmehr verlangt die Rechtsprechung lediglich einen Abgleich mit den Angebotsmieten, um älteren Bestandsmieten einen Kontrollwert gegenüberzustellen. Durch diese Gegenüberstellung wird sichergestellt, dass die ermittelten Mietpreise es den Grundsicherungsempfängern erlauben, zu den angegebenen Preisen auch tatsächlich Wohnraum anmieten zu können (vgl. BSG, Urteil vom 7. November 2006, B 7b 18/06 R, juris Rn. 22 und Urteil vom 3. September 2020, [B 14 AS 34/19 R](#), juris Rn. 27). Von den für einen Haushalt mit einer Person erhobenen 24 Angebotsmieten waren 13 zu dem früheren Referenzmietwert (von 283,50 €, vor der Gewichtung) anmietbar (vgl. Methoden- und Ergebnisbericht, Tab. 4.3, S. 21). Zudem hatte der Konzeptersteller zusätzlich ermittelt, dass bei einem Referenzwert für die BKM von 277 €, der um 0,50 € unter der aktuellen Mietobergrenze liegt, immer noch 12 der angebotenen 24 Wohnungen finanzierbar waren. Da hier 50 % der Angebotsmieten nach ihrem Produktwert aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis innerhalb des (aktuellen) Referenzmietwerts gelegen haben, ist es nach Auffassung des Senats nicht zu beanstanden, dass der Konzeptersteller keine weitere Korrektur des bereits ermittelten Referenzmietwerts

vorgenommen hat. Denn diese Daten bestätigen, dass angemessener Wohnraum auch in ausreichendem Maße anmietbar war. Dies gilt insbesondere bei den kleineren Wohnungen mit einer Wohnfläche von maximal 50 m² für Einpersonenhaushalte. Zudem ist bei den Angebotsmieten zu beachten, nur ein Teil des Wohnungsangebots über Internetportale und die Presse angeboten bzw. zu den dort angebotenen Preisen tatsächlich realisiert wird. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass tatsächlich noch eine größere Anzahl von Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt verfügbar und mit der Mietobergrenze finanzierbar war.

Ä

Nachdem der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 29. April 2014 die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen gemäß SGB II und SGB XII für die Stadt Dessau-Roßlau beschlossen hatte, galt diese für den Zeitraum vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2016. Für einen Einpersonenhaushalt ergibt sich eine maximal angemessene BKM von 276,50 € für den streitigen September 2015 bis Februar 2016.

Ä

Der Kläger hat daher keinen Anspruch auf die Berücksichtigung der tatsächlichen BKM in Höhe von 342,95 € bzw. in Höhe der zuletzt (im August 2015) berücksichtigten BKM von 329 €. Der Leistungsbewilligung war nur die angemessene BKM von 276,50 € zugrunde zu legen. Tatsächlich hatte der Beklagte um 7 €/Mt. höhere Leistungen bewilligt, die dem Kläger bleiben.

Ä

Der Beklagte war auch berechtigt, ab September 2015 die Unterkunftskosten weiter abzusenken, denn die dem Kläger eingeräumte Übergangsfrist von sechs Monaten war nach der erneuten Kostensenkungsaufforderung vom 13. Februar 2015 abgelaufen. Mit dieser hatte der Beklagte ihn darüber informiert, dass seine BKM unangemessen sei. Die Kostensenkungsaufforderung ist inhaltlich nicht zu beanstanden. Notwendig ist nur die Benennung des aus Sicht des Beklagten für angemessen gehaltenen Höchstmietpreises (BSG, Urteil vom 1. Juni 2010, [B 4 AS 78/09 R](#), juris Rn 15). Es ist also nicht entscheidend, ob der genannte Höchstpreis nach einem schlüssigen Konzept ermittelt wurde. Ab September 2015 hat der Beklagte dann die BKM auf den ab Mai 2014 geltenden Angemessenheitswert (von damals 283,50 €) abgesenkt.

Ä

Die berücksichtigte BKM ist für den Kläger auch konkret angemessen gewesen, denn es kann nicht festgestellt werden, dass es ihm nicht möglich oder zuzumuten war, durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermieten oder auf sonstige Weise die Aufwendungen für die KdUH zu senken. 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 4 AS 43/06 R](#), juris Rn. 15; BSG, Urteil vom 13. April 2011, [B 14 AS 32/09 R](#), juris Rn. 13). Der Kläger hat keine durchgreifenden Gründe für eine Unzumutbarkeit der Kostensenkung oder eine Unmöglichkeit eines Umzugs geltend

gemacht. Er hat lediglich pauschal behauptet, zur festgelegten Mietobergrenze seien keine Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt verfügbar. Eine vergebliche Wohnungssuche hat er nicht dargelegt oder belegt.

Ä

2. Ä Ä Ä Ä Ä Ä Zu der angemessenen BKM von 276,50 € sind noch Heizkosten von 44 € zu berücksichtigen. Diese sind angemessen und vom Beklagten in tatsächlicher Höhe übernommen worden. Auch Heizkosten werden nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) nur dann in tatsächlicher Höhe übernommen, wenn diese angemessen sind. Nach der Rechtsprechung des BSG ist regelmäßig dann von unangemessen hohen Heizkosten auszugehen, wenn ein bestimmter Grenzwert des von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten „Bundesweiten Heizspiegel“ überschritten wird (BSG, Urteil vom 2. Juli 2009, [B 14 AS 36/08 R](#) juris Rn. 21; Urteil vom 22. September 2009, [B 4 AS 70/08 R](#), juris Rn. 19). Ein Indiz für unangemessene Heizkosten liegt dann vor, wenn die tatsächlichen Heizkosten die Obergrenze aus dem Produkt des Werts für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) überschreiten. Dabei ist auf den jeweiligen bundesweiten Heizspiegel abzustellen, der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung veröffentlicht war (vgl. BSG, Urteil vom 12. Juni 2013, [B 14 AS 60/12 R](#), juris Rn. 25).

Ä

Dies ist der Grenzwert des zum Zeitpunkt der Behördenentscheidung vorliegenden bundesweiten Heizspiegels 2014 (Abrechnungsjahr 2013). Denn der Heizspiegel für 2015 lag bei Erlass des Widerspruchsbescheids im September 2015, der letzten Behördenentscheidung des Beklagten zu den KdUH im streitigen Zeitraum, noch nicht vor. Danach errechnen sich für die fernwärmebeheizte Wohnung des Klägers angemessene Heizkosten von monatlich maximal 85 € (20,40 € mal 50 m² geteilt durch zwölf Abschlagsmonate). Ein Abstellen auf den bundesdeutschen Heizspiegel 2015 würde für den Kläger keinen Vorteil bedeuten, denn danach war nur ein Monatsbetrag von 83,75 € (20,10 € mal 50 geteilt durch 12 Monate) noch angemessen.

Ä

Es kann dahinstehen, ob eine subjektive Unzumutbarkeit der Kostensenkung auch im Hinblick auf eine Gesamtangemessenheitsgrenze begründet werden kann. Denn auch eine solche Prüfung hätte hier keine Auswirkungen für den Leistungsanspruch. Die abstrakt für eine angemessene Unterkunft im Vergleichsraum zu zahlende Bruttowarmmiete hätte deutlich unter den tatsächlichen Gesamtaufwendungen des Klägers gelegen. Ausgehend von einer angemessenen Wohnfläche von 50 m² für seinen Einpersonenhaushalt, einer BKM 276,50 €/Mt. und den maximal möglichen Heizkosten (von 85 €/Mt., vgl. oben) hätte die angemessene Bruttowarmmiete höchstens bei 361,50 €/Mt. betragen. Die tatsächliche Miete des Klägers belief sich auf 386,95 €.

Ä

Eine Kostensenkung durch Wohnungswechsel ist 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

Im Rahmen von [Ä§ 22 Abs. 2 Satz 4 SGB II](#) geht es 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.; Urteil des Senats vom 13. Juli 2022, [L 4 AS 149/18](#), juris Rn. 89-94). Fiktive Umzugskosten, die naturgemäß nicht im Vorhinein beziffert werden können, weil sie abhängig von den konkreten Umständen des Einzelfalls sind, können insoweit nicht berücksichtigt werden.

Ä

Der Beklagte war 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

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

Ä

Gründe, die Revision gemäß [Ä§ 160 Abs. 2 SGG](#) zuzulassen, liegen nicht vor. Der Senat ist den Grundsätzen zum schlüssigen Konzept gefolgt, die das BSG in seiner Rechtsprechung zu den KdUH und zum Vergleichsraum entwickelt hat.

Erstellt am: 14.04.2023

Zuletzt verändert am: 23.12.2024
