
S 34 AS 3528/14

Sozialgerichtsbarkeit Bundesrepublik Deutschland

Land	-
Sozialgericht	Landessozialgericht Sachsen-Anhalt
Sachgebiet	-
Abteilung	-
Kategorie	-
Bemerkung	-
Rechtskraft	-
Deskriptoren	Angebotsmieten, angemessene Wohnfläche, Bedarfsabschätzung, Betriebskosten, Kosten der Unterkunft, KdUH, Burgenlandkreis, Kosten der Unterkunft und Heizung, Marktanteil, Mietwohnungsmarkt, Korrektur, Referenzmiete, Repräsentativität, Richtwert, schlüssiges Konzept, Stichprobe, Validität, Vergleichsraum, Zweipersonenhaushalt, BKM, Gewichtung, Heizkosten, Nettokaltmiete, Neuvertragsmiete, örtlicher Mietwohnungsmarkt
Leitsätze	<ol style="list-style-type: none">1. Die ab 1. Juni 2012 geltende KdUH-Richtlinie des Burgenlandkreises beruht nach der Neuberechnung im Rahmen der Korrektur der Vergleichsräume und nach Gewichtung der ermittelten Richtwerte (Korrekturbericht der Firma A&K von Januar 2020 und der Stellungnahme der Firma A&K vom 3. Mai 2023) für einen Zweipersonenhaushalt auf einem schlüssigen Konzept. 2. Die vom Burgenlandkreis zuletzt gebildeten vier Vergleichsräume sind nicht zu beanstanden. Die früheren Mittelzentren des Landkreises und

jetzigen sog zentralen Orte, die Städte Naumburg, Weißenfels und Zeitz, sind die Versorgungskerne in ihrem Einzugsgebiet für die Daseinsvorsorge. Sie stellen mit ihren Einzugsgebieten jeweils homogene Wohn- und Lebensräume dar. Die vorgenommene Unterteilung zwischen der Stadt Naumburg und dem sie umgebenden Umland aufgrund deutlicher Mietpreisunterschiede ist nicht zu beanstanden.

3.

Um die Repräsentativität der erhobenen Daten für ein KdUH-Konzept sicherzustellen, ist der 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 privaten Vermietern in der Mietwerterhebung vertreten sind. Dieser Mangel kann aktuell durch eine gewichtete Neuberechnung – differenziert nach Nettokaltmieten und Betriebskosten – korrigiert werden, in der private Kleinvermieter einerseits und institutionelle Großvermieter andererseits nach ihrem tatsächlichen Anteil auf dem Mietwohnungsmarkt berücksichtigt werden.

SGB II [§ 22 Abs 1 Satz 1](#)

Normenkette

1. Instanz

Aktenzeichen

S 34 AS 3528/14

Datum 30.03.2015

2. Instanz

Aktenzeichen L 4 AS 550/15
Datum 22.06.2023

3. Instanz

Datum -

Â

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Â

Kosten sind auch im Berufungsverfahren nicht zu erstatten.

Â

Die Revision wird nicht zugelassen.

Â

Â

Tatbestand:

Â

Umstritten sind Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch â Grundsicherung fr Arbeitsuchende (SGB II) fr den Zeitraum von November 2012 bis August 2013. Streitig ist allein die Hhe der anzuerkennenden Bedarfe fr Unterkunft im Hinblick auf die Angemessenheit.

Â

Die 1957 geborene Klgerin und Berufungsklgerin zu 1. (im Folgenden: Klgerin) und ihr 1967 geborener Ehemann, der Klger und Berufungsklger zu 2. (im Folgenden: Klger), bezogen als Bedarfsgemeinschaft vom Beklagten und Berufungsbeklagten (im Folgenden: Beklagter) Leistungen nach dem SGB II.

Â

Bei dem Klger ist seit dem 27. August 2012 ein Grad der Behinderung (GdB) von 50 anerkannt (Feststellungsbescheid des Landesverwaltungsamts vom 31. Januar 2013).

Â

Am 30. März 2010 schlossen die Kläger einen Mietvertrag über eine Mietwohnung in der H-Straße in Naumburg mit einer Wohnfläche von 75 m² und Mietbeginn am 1. Juli 2010 ab. Hierfür sollten sie eine monatliche Gesamtmiete von 461,25 € zahlen, wovon 326,25 € auf die Grundmiete, 80 € auf die Vorauszahlung für die Betriebskosten und 55 € auf die Vorauszahlung für die mit Gas betriebene Heizung und Warmwasserbereitung entfielen. Die Gesamtwohnfläche der Liegenschaft betrug 530,98 m². Eine zuvor beantragte Zusicherung über die Übernahme der Mietkosten der neuen Unterkunft hatte der Beklagte mit Bescheid vom 24. März 2010 abgelehnt, da die Mietkosten für diese Unterkunft unangemessen seien. Für den Fall eines Umzugs ohne Zustimmung würden lediglich die bisher anerkannten Unterkunfts-kosten für das bisherige Mietverhältnis anerkannt.

Â

Mit Schreiben vom 11. Juni 2010 wies der Beklagte die Kläger darauf hin, für einen Zweipersonenhaushalt sei nach der aktuellen Verwaltungsrichtlinie maximal eine Wohnungsgröße von 60 m² und Aufwendungen für die Grundmiete von 261 €, für die Betriebskosten von 63 € und für Heizkosten von 64,20 € angemessen. Da die Kläger ohne Zustimmung des Beklagten umgezogen seien, hätten sie nur Anspruch auf die Gewährung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne der Verwaltungsrichtlinie.

Â

In der Folgezeit gewährte der Beklagte den Klägern die Unterkunfts-kosten nicht in vollständiger Höhe. Er berücksichtigte fortlaufend die seiner Ansicht nach angemessene Bruttokaltmiete (BKM) von 324 € zuzüglich möglicher Heizkosten von 55 €.

Â

Ausweislich der Betriebs- und Heizkostenabrechnung vom 25. Mai 2011 änderten sich ab Juli 2011 die Vorauszahlungen für die Betriebskosten auf 67 € und für die Heiz- und Warmwasserkosten auf 108 €.

Â

Die Firma A (im Weiteren: Firma A) fertigte für den Burgenlandkreis im Januar 2012 einen Bericht über die Erstellung eines schlüssigen Konzeptes zur Definition der KdU-Leistungen. Auf dieser Grundlage beschloss der Burgenlandkreis die Verwaltungsrichtlinie zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Burgenlandkreis vom 1. Juni 2012. Danach war für einen Zweipersonenhaushalt im Wohnungsmarkttyp III (Naumburg, Weißenfels) eine BKM von monatlich 345 € angemessen.

Â

Von November 2012 bis Mai 2013 bezog der KlÃ¤ger Arbeitslosengeld I in HÃ¶he von 486,60 â¬ und zuletzt im Juni 2013 in HÃ¶he von 405,50 â¬. Die KlÃ¤gerin erzielte kein Einkommen. Die Aufwendungen fÃ¼r die Kfz-Haftpflicht betragen fÃ¼r die KlÃ¤ger monatlich 19,22 â¬ (bis April 2013) bzw. 20,10 â¬ (ab Mai 2013). FÃ¼r eine Riester-Rente hatte der KlÃ¤ger einen monatlichen Beitrag von 27,17 â¬ und die KlÃ¤gerin von 5 â¬ zu entrichten.

Â

Im September 2012 beantragten die KlÃ¤ger die Weiterbewilligung von Leistungen nach dem SGB II ab November 2012. Mit Bescheid vom 5. Oktober 2012 bewilligte der Beklagte den KlÃ¤gern fÃ¼r die Zeit vom 1. November 2012 bis zum 30. April 2013 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts in HÃ¶he von monatlich insgesamt 667,32 â¬. Bei der Leistungsberechnung berÃ¼cksichtigte er eine angemessene BKM von 370,70 â¬ und Heizkosten von 55 â¬ (insgesamt 425,70 â¬).

Â

Im MÃ¤rz 2013 beantragten die KlÃ¤ger die Weiterbewilligung von Leistungen nach dem SGB II ab Mai 2013. Mit Bescheid vom 8. April 2013 bewilligte der Beklagte den KlÃ¤gern fÃ¼r die Zeit vom 1. Mai bis zum 31. Oktober 2013 Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts in HÃ¶he von monatlich 684,20 â¬ bis Juni 2013 bzw. 1.115,70 â¬ ab Juli 2013. Bei der Leistungsberechnung berÃ¼cksichtigte er weiterhin eine angemessene BKM von 370,70 â¬ und Heizkosten von 55 â¬.

Â

FÃ¼r die Zeit vom 26. Juni 2013 bis 25. Juni 2015 bewilligte die Deutsche Rentenversicherung (DRV) Mitteldeutschland dem KlÃ¤ger eine Umschulung zum Industriekaufmann als Leistung zur Teilhabe am Arbeitsleben im BerufsfÃ¶rderungswerk ThÃ¼ringen. FÃ¼r den MaÃnahmezeitraum gewÃ¤hrte der RentenversicherungstrÃ¤ger dem KlÃ¤ger Ãbergangsgeld ab dem 1. Juli 2013 in HÃ¶he von kalendertÃ¤glich 19,54 â¬.

Â

Mit Ãnderungsbescheid vom 1. August 2013 gewÃ¤hrte der Beklagte den KlÃ¤gern im Juni 2013 Leistungen in HÃ¶he von 756,12 â¬. Die berÃ¼cksichtigten Kosten der Unterkunft und Heizung (KdUH) blieben unverÃ¤ndert.

Â

Mit Ãnderungsbescheid vom 28. Oktober 2013 gewÃ¤hrte der Beklagte den KlÃ¤gern fÃ¼r Juni 2013 Leistungen in HÃ¶he von 776,25 â¬ und fÃ¼r Juli und August 2013 Leistungen in HÃ¶he von 1.236,45 â¬ unter BerÃ¼cksichtigung eines

Mehrbedarfs nach [Â§ 21 Abs. 4 SGB II](#) fÃ¼r den KlÃ¤ger. Dieser betrug monatlich 120,75 â¬. Im Ã¼brigen verblieb es bei der BerÃ¼cksichtigung angemessener KdUH von 425,70 â¬.

Â

Mit Ã¤nderungsbescheid vom 2. April 2014 gewÃ¤hrte der Beklagte den KlÃ¤gern fÃ¼r November und Dezember 2012 hÃ¶here Grundsicherungsleistungen von nunmehr je 716,79 â¬ und fÃ¼r Januar bis April 2013 in HÃ¶he von je 732,79 â¬. Bei der Bedarfsermittlung erkannte er nun die seiner Ansicht nach angemessenen Unterkunftskosten von 345 â¬ und Heizkosten in HÃ¶he von 108 â¬ an.

Â

Mit weiterem Ã¤nderungsbescheid vom 2. April 2014 gewÃ¤hrte der Beklagte den KlÃ¤gern fÃ¼r Mai 2013 hÃ¶here Grundsicherungsleistungen von nunmehr 733,67 â¬, fÃ¼r Juni 2013 in HÃ¶he von 834,90 â¬ und fÃ¼r Juli und August 2013 in HÃ¶he von je 1.263,75 â¬. Bei der Bedarfsermittlung erkannte er die seiner Ansicht nach angemessenen Unterkunftskosten von 345 â¬ und Heizkosten in HÃ¶he von 108 â¬ an.

Â

Die gegen die Bescheide vom 2. April 2014 gerichteten und nicht nÃ¤her begrÃ¼ndeten WidersprÃ¼che der KlÃ¤ger vom 14. April 2014 (W 1776/14 und W 1777/14) wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheiden vom 16. Juli 2014 zurÃ¼ck.

Â

Dagegen haben die anwaltlich vertretenen KlÃ¤ger am 31. Juli 2014 Klage vor dem Sozialgericht (SG) Halle erhoben, den Streitgegenstand auf die zu gewÃ¤hrenden KdUH beschrÃ¤nkt und zur BegrÃ¼ndung ausgefÃ¼hrt, die tatsÃ¤chlich entstandenen Mietkosten in HÃ¶he von 501,25 â¬ seien zu berÃ¼cksichtigen. Soweit sich der Beklagte auf seine Unterkuftsrichtlinie berufe, sei diese fehlerhaft, da sie nicht auf einem schlÃ¼ssigen Konzept beruhe. Ein ordnungsgemÃ¤Ães Kostensenkungsverfahren sei nicht durchgefÃ¼hrt worden. Zudem sei ein Wohnungswechsel unwirtschaftlich.

Â

Mit Urteil vom 30. MÃ¤rz 2015 hat das SG die Klage abgewiesen: Der Beklagte habe den KlÃ¤gern die ihnen zustehenden Leistungen vollstÃ¤ndig bewilligt und ausgezahlt. Hierbei habe er zutreffend den jeweiligen Regelbedarf sowie die maximal angemessenen KdUH von insgesamt 453 â¬ berÃ¼cksichtigt. FÃ¼r die Kosten der Unterkunft sei eine BKM von monatlich 345 â¬ angemessen. Die Kammer schlieÃe sich hinsichtlich des zugrundeliegenden Konzepts in vollem Umfang der Entscheidung der 24. Kammer des SG vom 7. Januar 2015 (S 24 SO

215/13) an. Die Berechnung des f^{1/4}r einen Zweipersonenhaushalt maximal noch angemessenen Bruttokaltmietpreises sei nachvollziehbar und ^{1/4}berzeugend. Die Heizkosten seien in tatsächlicher Höhe von 108 € berücksichtigt worden. Insgesamt habe der Beklagte daher KdUH von monatlich maximal 453 € berücksichtigen müssen, da die Kläger in die von ihnen gewählte Unterkunft gezogen seien, obwohl eine Zusicherung f^{1/4}r die Übernahme der vollständigen Unterkunfts-kosten wegen Unangemessenheit nicht erteilt worden sei. Die Berufung werde zugelassen, da die Rechtsfrage, ob die zum Konzept des Burgenlandkreises gehörende Bildung von Wohnungsmarkttypen (Cluster) und somit die Bildung/Definition eines abgestuften Vergleichsraums den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen zu einem sog. schlüssigen Konzept genüge, von grundsätzlicher Bedeutung und obergerichtlich noch nicht entschieden sei.

Ä

Gegen das den Klägern am 3. August 2015 zugestellte Urteil haben diese am 19. August 2015 die vom SG zugelassene Berufung beim Landessozialgericht (LSG) Sachsen-Anhalt eingelegt. Sie tragen vor, die vorgelegte Verwaltungsrichtlinie zu den Kosten f^{1/4}r Unterkunft und Heizung genüge nicht den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept zur Bestimmung von Angemessenheitsgrenzen. Der Wohnungsmarkttyp III bilde keinen homogenen Lebens- und Wohnbereich. Es seien regional nicht zusammenhängende Wohnungsmärkte in unterschiedlichen Wohnungsmarkttypen zusammengefasst worden. So sei Weimars als Wirtschaftsstandort bedeutsam, während Naumburg als Standort von Gerichten und Behörden sowie f^{1/4}r den Tourismus bekannt sei. Zudem seien nach der Extremwertkappung lediglich 8.190 Mietdaten in die Erhebung eingeflossen, so dass keine Repräsentativität vorliege. Durch aktuelle Mietspiegel werde belegt, dass sich die Mietpreisentwicklung anders darstelle, als nach den Wohnungsmarkttypen vom Konzeptsteller behauptet. Beanstandet werde ferner die Herausnahme von Wohnungen mit einer Mietfläche von weniger als 30 m².

Ä

Am 17. August 2017 ist ein Erörterungstermin durchgeführt worden. Hinsichtlich der Einzelheiten der Erörterung wird auf das Sitzungsprotokoll (Bl. 158 f. der Gerichtsakte) verwiesen.

Ä

Nach Veröffentlichung der Entscheidungen des Bundessozialgerichts (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 Burgenlandkreis von der Firma A seine Mietwerterhebung und die Angemessenheitswerte überarbeiten lassen (Korrekturbericht von Januar 2020). Danach war f^{1/4}r einen Zweipersonenhaushalt im Vergleichsraum IV (Stadt Naumburg) eine BKM von monatlich 349,80 € angemessen.

Ä

Auf die Beanstandungen des Senats im Parallelverfahren [L 4 AS 549/15](#) (Schreiben vom 3. Januar 2022) hat der Beklagte die Stellungnahme der Firma A vom 4. März 2022 mit einer Ermittlung der Richtwerte für 2012 im Gewichtungsverfahren vorgelegt. In dieser wird nunmehr zwischen privaten Vermietern (Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern) und institutionellen Vermietern (Wohnungsgenossenschaften, Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen, privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sowie andere privatwirtschaftliche Unternehmen) unterschieden und bei der Berechnung der Richtwerte werden die Mietwerte der beiden Vermietertypen im Gewichtungsverfahren nach ihrem Marktanteil im jeweiligen Vergleichsraum berücksichtigt. Daraus ergibt sich für einen Zweipersonenhaushalt im Vergleichsraum IV eine angemessene BKM von 337,20 €.

Ä

Auf weitere Beanstandungen des Senats im Verfahren [L 4 AS 549/15](#) (Schreiben vom 13. März 2023) hat der Beklagte die Stellungnahme der Firma A vom 3. Mai 2023 mit einer Ermittlung der Richtwerte für 2012 im Gewichtungsverfahren mit neuer Vergleichsraumzuordnung vorgelegt. In dieser sind nunmehr die Vergleichsräume II (Umland Weidenfels) und V (Stadt Weidenfels) im Vergleichsraum II zusammengefasst worden. Zudem wurde die Extremwertkappung nicht mehr feldspezifisch, sondern getrennt nach Vermietertyp über den gesamten Vergleichsraum hinweg vorgenommen. Daraus ergibt sich für einen Zweipersonenhaushalt im Vergleichsraum IV eine angemessene BKM von 334,70 €.

Ä

Mit Schreiben vom 5. Juni 2023 hat der Beklagte im Parallelverfahren [L 4 AS 549/15](#) erklärt, dass er die im Gewichtungsverfahren ermittelten Angemessenheitsrichtwerte vom 3. Mai 2023 als verbindlich anerkenne.

Ä

Die Kläger beantragen,

Ä

das Urteil des Sozialgerichts Halle vom 30. März 2015 aufzuheben und die Bescheide des Beklagten vom 2. April 2014 in der Gestalt der Widerspruchsbescheide vom 16. Juli 2014 abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, ihnen für den Zeitraum von November 2012 bis August 2013 weitere Leistungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von monatlich 501,25 € zu gewähren.

Ä

Der Beklagte beantragt,

Â

Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â Â die Berufung zurÃ¼ckzuweisen.

Â

Er hÃ¤lt seine Entscheidung fÃ¼r rechtmÃ¤Ãig und verweist auf das Urteil des SG sowie auf die Ã¼bersandten Unterlagen zum Konzept des Burgenlandkreises. FÃ¼r jedes Tabellenfeld seien genÃ¼gend DatensÃ¤tze erhoben worden, um statistisch belastbare Aussagen treffen zu kÃ¶nnen.

Â

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte, die beigezogenen VerwaltungsvorgÃ¤nge des Beklagten sowie die Dokumentation des Senats zum schlÃ¼ssigen Konzept des Burgenlandkreises entsprechend der Ã¼bersandten Erkenntnismittelliste ergÃ¤nzend Bezug genommen. Diese sind Gegenstand der mÃ¼ndlichen Verhandlung des Senats gewesen.

Â

EntscheidungsgrÃ¼nde:

Â

Die Berufung der KlÃ¤ger ist nicht erfolgreich.

Â

I.

Â

Die Berufung ist form- und fristgerecht nach [Â§ 151 Abs. 1 Sozialgerichtsgesetz \(SGG\)](#) eingelegt worden und zulÃ¤ssig. Der Senat ist an die Zulassung der Berufung durch das SG im angegriffenen Urteil gebunden ([Â§ 144 Abs. 3 SGG](#)).

Â

II.

Â

Die Berufung der KlÃ¤ger ist jedoch unbegrÃ¼ndet. Die KlÃ¤ger haben keinen Anspruch auf die GewÃ¤hrung hÃ¶herer Leistungen fÃ¼r Unterkunft und Heizung. Der angegriffene Bescheid des Beklagten ist rechtmÃ¤Ãig und beschwert die KlÃ¤ger nicht im Sinne der [Â§Â§ 153 Abs. 1, 54 Abs. 2 Satz 1 SGG](#).

Â

Streitgegenständlich sind die Bescheide des Beklagten vom 2. April 2014 in der Gestalt der Widerspruchsbescheide vom 16. Juli 2014. Die Kläger haben ihre Klage auf die Gewährleistung der Heizung und insoweit in zulässiger Weise auf einen abgrenzbaren Teil der Leistungen begrenzt (vgl. BSG, Urteil vom 6. April 2011, [B 4 AS 119/10 R](#), juris Rn. 32 m.w.N.).

Â

Die Kläger sind im streitigen Zeitraum Berechtigte im Sinne von [Â§ 7 Abs. 1 SGB II](#) in der Fassung vom 20. Dezember 2011. Sie haben das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze von [Â§ 7a SGB II](#) noch nicht erreicht, haben ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland, sind erwerbsfähig und hilfebedürftig. Sie bilden eine Bedarfsgemeinschaft nach [Â§ 7 Abs. 3 Nr. 3a\) SGB II](#). Die Kläger verfügen weder über bedarfsdeckendes Einkommen noch über ein die Hilfebedürftigkeit ausschließendes anrechenbares Vermögen.

Â

Die Kläger haben in der Zeit von November 2012 bis August 2013 lediglich Anspruch auf Berücksichtigung bzw. Übernahme der vom Beklagten im Rahmen eines schlüssigen Konzepts ermittelten angemessenen BKM von monatlich 334,70 € für die Unterkunft (dazu unter 1.) zuzüglich der in tatsächlicher Höhe bewilligten Heizungs- und Warmwasserkosten von monatlich 108 € (dazu unter 2.).

Â

1.

Â

Nach [Â§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) in der Fassung vom 13. Mai 2011 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 der zweipersonigen Bedarfsgemeinschaft 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 (âReferenzmieteâ) 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](#)).

Â

a)

Â

Bei der Bestimmung der angemessenen KdUH hat der Beklagte zu Recht auf eine Wohnfläche von 60 m² für einen Zweipersonenhaushalt 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, Seite 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, Seite 1285, RdErl. des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr (MWV) vom 10. März 1995, MBl. LSA Nr. 31/1995, Seite 1133) zur Rückzugreifen (vgl. Urteile des Senats vom 27. Januar 2022, [L 4 AS 470/17](#) u.a., 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.

Ä

b)

Ä

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 lassen, 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

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;

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

Die Mietwerterhebung 2012 beruht auf nach der Neuberechnung im Rahmen der Korrektur der Vergleichsräume und nach Gewichtung der ermittelten Richtwerte (Neuberechnung Korrekturbericht Firma A von Januar 2020 und Stellungnahme Firma A vom 3. Mai 2023) auf für den hier streitigen Zeitraum auf einem schlüssigen Konzept. Sie bildet nach der Überzeugung des Senats eine geeignete Entscheidungsgrundlage und ist im gerichtlichen Verfahren nicht infrage gestellt worden. Der Beklagte hat die Beanstandung des ursprünglichen Konzepts aus dem Jahr 2012 durch die Nachberechnungen im Januar 2020 und im Mai 2023 ausgeräumt. Die zur Ermittlung der angemessenen Kosten gewählten Methoden sind plausibel. Ein Verstoß gegen die vom BSG geforderten Grundsätze ist nicht (mehr) erkennbar.

Â

c)

Â

Zunächst hat der Beklagte den maßgeblichen örtlichen Vergleichsraum seines Zuständigkeitsbereichs, hier die Stadt Naumburg, in nicht zu beanstandender Weise bestimmt.

Â

Der Vergleichsraum ist ein ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit insgesamt betrachtet einen homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet (vgl. BSG, Urteil vom 19. Februar 2009, B 4 AS 30/18 R, juris Rn. 20 ff.). Während das BSG in früheren Entscheidungen als Ausgangspunkt für die Bildung des Vergleichsraums eher den Wohnort der Leistungsberechtigten Person(en) gewählt hat, geht es nunmehr unter Verweis auf die gesetzgeberische Vorgabe in [Â§ 22b Abs. 1 Satz 4 SGB II](#) vom Zuständigkeitsgebiet des Jobcenters aus. Dieser Raum ist ggf. unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten wie Tagespendelbereiche für Berufstätige oder die Nähe zu Ballungsräumen sowie aus der Datenerhebung ersichtliche, deutliche Unterschiede im Mietpreisniveau in mehrere Vergleichsräume zu unterteilen (vgl. BSG, Urteile vom 30. Januar 2019, [B 14 AS 41/18 R](#) u.a., juris Rn. 23).

Â

Der Beklagte hat nach den Entscheidungen des 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 vom Januar 2020 in der Fassung der Stellungnahme der Firma A vom 3. Mai 2023 das Gebiet des Landkreises in vier Vergleichsräume unterteilt:

Den Vergleichsraum Umland Naumburg (I) bilden mit ca. 34.300 Einwohnern die Verbandsgemeinden an der Finne, Unstruttal und Wethautal. Dem Vergleichsraum Weißenfels und Umland (II) mit insgesamt rund 65.500 Einwohnern gehören neben der Stadt Weißenfels noch die Städte Hohenmölsen, Lützen und Teuchern an. Die Stadt Zeitz bildet mit den sie umgebenden Gemeinden Elsteraue und Droyßiger-Zeitzer Forst den Vergleichsraum Zeitz und Umland (III) mit knapp 43.700 Einwohnern. Die Stadt Naumburg bildet mit ca. 31.800 Einwohnern den gleichnamigen Vergleichsraum (IV).

Â

Zur Begründung ihrer Entscheidung hat die Firma A im Korrekturbericht und ihrer Stellungnahme vom 3. Mai 2023 u.a. ausgeführt, die Zusammenfassung der Kommunen des Zuständigkeitsbereichs sei zunächst auf der Grundlage der Mittelbereiche der Regionalplanung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (vgl. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbearbeitung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/bbsr-mittelbereiche/Mittelbereiche.html>) erfolgt. Für den Burgenlandkreis könnten die drei Mittelbereiche Naumburg, Weißenfels und Zeitz gebildet werden. Aufgrund deutlicher Mietpreisunterschiede hatte der Konzeptersteller ursprünglich die Städte Naumburg und Weißenfels aus den jeweiligen Mittelzentren herausgelöst und als eigenständige Vergleichsräume betrachtet. Auf die Beanstandung des Senats vom 13. März 2023 hat die Firma A nunmehr mit Stellungnahme vom 3. Mai 2023 die Vergleichsräume Umland Weißenfels und Stadt Weißenfels im Vergleichsraum Weißenfels und Umland (II) zusammengefasst: Die funktionale räumliche Verknüpfung hinsichtlich der Versorgungs- und Bewegungsbereiche der Bevölkerung finden nach Feststellung des BBSR vornehmlich innerhalb dieses Bereichs statt. Durch den größeren Raum könne zugleich eine grundlegendere Grundlage für die Ermittlung der Richtwerte genutzt werden.

Â

Die vier Vergleichsräume weisen jeweils substantielle Mietwohnungsbestände auf, die eine statistische Erhebung und Auswertung von Angemessenheitsrichtwerten ermöglichen. Sie weisen zudem jeweils eine infrastrukturelle Verbundenheit zu den Zentren im Kreisgebiet auf, die eine gleichwertige Versorgungslage der Bevölkerung in den Vergleichsräumen ermöglicht. Die verkehrstechnische Verbundenheit der Städte und Gemeinden innerhalb der vier Vergleichsräume hat der Konzeptersteller hinreichend analysiert und in der Karte 1 (Korrekturbericht Januar 2020, Seite 5) dargestellt. 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.

Â

d)

Â

Den Gegenstand der Untersuchung hat der Konzeptersteller im Einzelnen nachvollziehbar definiert.

Â

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 maßgebliche Wohnungsmarktsegment und/oder die örtlichen Gegebenheiten gibt, auszuschließen. Es wurden keine Wohnungen mit Substandard (ohne Bad und 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). Auch wurden Wohnungen des Luxussegments, die explizit als solche vermarktet bzw. erkennbar waren (mit Sauna, Penthouse-Wohnungen und Maisonette-Wohnungen), ausgeschlossen. Ebenfalls nicht in die Datenerhebung aufgenommen wurden Wohnungen in Wohn- und Pflegeheimen, gewerbliche oder teilgewerblich genutzte Wohnungen (mit Gewerbemietvertrag), mietpreisreduzierte Werkwohnungen, Mietwohnungen mit Freundschaftsmieten sowie Appartements (maßgebliche Wohnungen).

Â

Der Ausschluss von Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 30 m², für die meist höhere Mieten pro m² verlangt werden, führt zwar tendenziell zu niedrigeren Bestandsmietwerten im Größensegment der Wohnungen bis 50 m². Dies ist jedoch hinzunehmen und 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 (vgl. LSG Sachsen-Anhalt, Urteile vom 27. Januar 2022, [L 4 AS 546/17](#) u.a., juris Rn. 82). 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.

Â

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 Oktober bis Mitte November 2011 zum Stichtag 1. Oktober 2011 erhoben. Die relevanten Mietdaten wurden in Listen erfasst, welche die Merkmale „Ort“,

â Mietvertragsbeginnâ, â letzte MietvertragsÃnderungâ,
â WohnflÃcheâ, â Nettokaltmieteâ (NKM)â, â NKM/qmâ,
â WohnungsgrÃÃenklasseâ und (inzwischen nicht mehr relevant)
â Wohnungsmarkttypâ auswiesen. Aus diesen Rohdaten lassen sich die in den
einzelnen o.g. VergleichsrÃumen ermittelten Daten bestimmen. Trotz
Anonymisierung der Daten (keine Angaben zum Namen des Vermieters und zur
konkreten Lage der beobachteten Wohnungen im jeweiligen Vergleichsraum nach
StraÃe und Hausnummer) konnte der Senat eine Ghettobildung im Sinne eines
verdichteten Wohnens bei gleichfÃrmiger Mieterstruktur mit geringen Einkommen
innerhalb der VergleichsrÃume noch hinreichend sicher ausschlieÃen.
Kennzeichen von MehrfamilienhÃusern in industrieller Bauweise (sog.
Plattenbauwohnungen) sind eine identische GrÃÃe und hohe Anzahl der
einzelnen Wohnungsklassen. In den Rohdaten finden sich fÃ¼r alle
VergleichsrÃume neben vielen gleich groÃen Wohnungen vermutlich industrieller
Bauweise auch eine Vielzahl von anderen Wohnungen, die schon nach ihren
WohnflÃchen individuellere Grundrisse aufweisen.

Â

e)

Â

Die Art und Weise der Datenerhebung im Burgenlandkreis ist im Bericht zur
Mietwerterhebung hinreichend dokumentiert worden und stÃ¼tzt nicht auf
Bedenken. Die Mietwerterhebung basiert auf einer umfangreichen
Vermieterbefragung, bei der vornehmlich die grÃÃeren Vermieter und
Wohnungsverwalter â insbesondere die groÃen Wohnungsbauunternehmen â
angesprochen bzw. angeschrieben wurden. Die sog. kleineren Vermieter wurden
anhand der Adressdaten des Landkreises ermittelt. Dabei wurden vorab die
Adressen herausgefiltert, fÃ¼r die von den â groÃenâ Vermietern und
Verwaltern bereits Mietdaten zur VerfÃ¼gung gestellt wurden. Insgesamt wurden
2.000 kleinere Vermieter angeschrieben. Auf diese Ansprache haben private
Vermieter die Daten von 593 Wohnungen Ã¼bermittelt, von denen 565
DatensÃtze verwertbar waren. Von allen angesprochenen Vermietern konnten
insgesamt 9.062 Mietwerte generiert werden. Nach einer Bereinigung der Daten
(um unvollstÃndig ausgefÃ¼llte FragebÃlgen [48], Filterfragen [227] sowie
unplausible Werte [190]) konnten 8.602 DatensÃtze in Tabellen erfasst werden.

Â

Der Konzeptersteller hat in nicht zu beanstandender Weise die Daten anschlieÃend
im Wege der Extremwertkappung bereinigt und so besonders hohe bzw. niedrige
Werte fÃ¼r die Bestimmung des Nettokaltmietpreises herausgenommen. Diese
Extremwertkappung ist eine wissenschaftlich anerkannte statistische Methode (vgl.
v. Malotki, SchlÃ¼ssiges Konzept und Statistik, info also, 2012 Seite 99, 104). Sie
wurde zuletzt auf Basis des 95%-Konfidenzintervalls getrennt nach Vermietertyp
Ã¼ber alle als mietwerterhebungsrelevant identifizierten Mieten des jeweiligen

Vergleichsraums vorgenommen. Die Repräsentativität wird hierdurch nicht beeinflusst, denn es wurden 412 (Mietwerterhebung 2012) bzw. 488 (Stellungnahme Firma A vom 3. Mai 2023) von ursprünglich 8.602 Werten eliminiert, sodass für die Fassung vom 3. Mai 2023 noch 8.114 Datensätze ausgewertet wurden.

Ä

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 g, j).

Ä

f)

Ä

Auch ist der Umfang der erhobenen Daten ausreichend repräsentativ. Insgesamt sind für die Mietwerterhebung des Beklagten bei einem Mietwohnungsbestand (zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime) von 49.709 im Burgenlandkreis (gemäß Zensus 2011; ohne Leerstand, da dieser nicht genau den Mietwohnungen zugeordnet werden kann) 8.114 Mietwohnungen und damit 16 % des Gesamtbestands an Mietwohnungen erfasst worden. Der Senat erachtet diese Datengrundlage als ausreichend für eine statistische Ableitung von Angemessenheitswerten. Im Vergleichsraum I (Umland Naumburg) sind von 5.434 vermieteten Mietwohnungen 788 Wohnungen und damit 14,5 % des Gesamtbestands berücksichtigt worden; im Vergleichsraum II (Weißeneufels und Umland) waren es 3.807 von 18.432 Mietwohnungen und damit 20,6 %. Vom Gesamtbestand von 15.652 Mietwohnungen im Vergleichsraum III (Zeitz und Umland) wurden 2.173 und damit 13,9 % erhoben. Im Vergleichsraum IV (Stadt Naumburg) sind von 10.191 Mietwohnungen 1.346 erhoben worden und somit 13,2 %.

Ä

Für die Auswertung der Bestandsmieten sind die Mietdaten auf die Nettokaltmiete pro m² umgerechnet und den vier Vergleichsräumen und fünf Wohnungsgrößenklassen in einem Tabellenraster zugeordnet worden. Diese Vorgehensweise ist methodisch nicht zu beanstanden. Teilweise konnten für einige Tabellenfelder der relevanten Wohnungsgrößen in den Vergleichsräumen nur eine geringe Anzahl an Mietwerten ausgewertet werden (Tabelle 1,

Stellungnahme Firma A vom 3. Mai 2023, zum Beispiel im Vergleichsraum I Wohnungsgröße] 85 m²: 7 Mietwerte). Für die hier relevante Wohnungsgröße bis 60 m² fanden sich jedoch ausreichend Mietwerte.

Ä

Allerdings waren die in das Verfahren eingeführten Daten anfänglich nicht dazu geeignet, den Mietwohnungsmarkt des Burgenlandkreises 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 Mai 2023 nunmehr repräsentativ und geeignet, die zum Zeitpunkt der Konzepterstellung aktuellen Verhältnisse des Mietwohnungsmarkts im jeweiligen Vergleichsraum zuverlässig abzubilden.

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 wirklichkeitstreu abbild darstellt (vgl. Berekoven/Eckert/Ellenrieder, Marktforschung: Methodische Grundlagen und praktische Anwendung, 12. Auflage 2009, Seite 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 ging es nach Auffassung des Senats nicht, private Vermieter in nur sehr geringem Umfang zu berücksichtigen. Nach dem Zensus 2011 standen von den 102.740 Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt 75.950 im Eigentum von Privatpersonen (58.583) und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (17.367) und 26.790 im Eigentum von Genossenschaften (9.811), kommunalen Wohnungsunternehmen (10.705), privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (3.976) oder sonstigen als größeren Unternehmen anzusehenden Vermietern (2.298). Ein direkter Bezug allein zu den 49.709 vermieteten Wohnungen lässt sich nicht herstellen, da sich aus dem Zensus 2011 nicht ableiten lässt, welcher Vermietergruppe die leerstehenden Wohnungen zuzuordnen sind. Bezogen auf den

Mietwohnungsmarkt (âzu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen in Wohngebâuden ohne Wohnheimeâ) befinden sich nach den Zensusdaten 2011 im Umland Naumburg (69,6 %) und in der Stadt Naumburg (62,8 %) mehr als die Hâlfte des Bestands an vermietbaren Wohnungen im Eigentum von privaten Vermieten oder sind Wohnungseigentum. In Weiâenfels und Umland (49,8 %) sowie in Zeitz und Umland (48,4 %) hâlt sich der Anteil privater Vermieter gegenâber den sog. institutionellen Vermietern, das heiât Wohnbaugenossenschaften, Kommunen bzw. kommunale Wohnungsunternehmen und private Wohnungsunternehmen fast die Waage.

Â

Im Rahmen der Datenauswertung zur Festlegung der Angemessenheitsgrenze wurden nach Bereinigung 8.114 Mietdaten ausgewertet. Hiervon stammten nach Angaben des Konzepterstellers lediglich 529 Daten (nach Datenbereinigung und Extremwertkappung) aus der Kleinvermieterbefragung (6,5 %). Dagegen waren 7.585 bereinigte Datensâtze den institutionellen Vermietern (93,5 %) zuzuordnen.

Â

Es war daher im Sinne der Schliâssigkeit des Konzepts zu beanstanden, dass die institutionellen Vermieter nicht entsprechend ihrem Marktanteil, sondern deutlich âberproportional gegenâber den privaten Vermietern in der Erhebung vertreten waren. Dies resultierte aus dem unterschiedlichen Râcklauf der Fragebogen. Wâhrend die institutionellen Vermieter auf Daten aus Bestandsdateien zurâckgreifen konnten, erfolgte bei den privaten Vermietern lediglich ein Râcklauf von 28 % (565 von 2.000). Damit war nach Auffassung des Senats die tatsâchliche Situation auf dem Mietwohnungsmarkt durch die Erhebung nicht oder nur verzerrt abgebildet. Bei diesem Stand des Konzepts war Reprâsentativitât nicht gegeben.

Â

Daher hat der Senat dem Beklagten mit Schreiben vom 3. Januar 2022 unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BSG (Urteile vom 5. August 2021, [B 4 AS 82/20 R](#), juris Rn. 40 und 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 â auf der Grundlage der Zensus-Differenzierung â zu berechnen. Dem ist der Konzeptersteller in seinen Stellungnahmen vom 4. Mârz 2022 und 3. Mai 2023 gefolgt, indem er eine gewichtete Neuberechnung â differenziert nach Nettokaltmieten und Betriebskosten â vorgelegt hat, in der zwischen privaten Vermietern (Privatpersonen einschlieâlich WEG) und institutionellen Vermietern (Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften sowie private Wohnungsunternehmen) unterschieden wird. Die Firma A hat die Marktanteile der privaten und institutionellen Vermieter wie oben beschrieben berechnet und als Gewichtungsfaktor bei den gesondert berechneten Richtwerten der Nettokaltmiete der privaten und institutionellen Vermieter eingesetzt. Dabei

wurden zunächst die Mieten der privaten und institutionellen Vermieter separat berechnet und für diese Quadratmetermiete zu den gesetzten Perzentilen bestimmt. Anschließend wurden die ermittelten Netto-Kaltmieten hinsichtlich der Eigentümerstruktur gewichtet (vgl. Stellungnahme Firma A vom 3. Mai 2023, Seite 9).

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. Mai 2023 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, [L 4 AS 470/17](#) u.a., juris Rn. 77 und 9. Februar 2023, [L 4 AS 179/19](#) u.a., juris Rn. 73). 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

Bei der Erstellung künftiger Konzepte wird der Konzeptersteller bereits im Rahmen der Datenerhebung auf eine realitätsorientierte Abbildung der verschiedenen Vermieterstrukturen achten müssen. Die Vermischung einer annähernden Vollerhebung bei einer Vermietergruppe gegenüber einer sehr geringen Stichprobenerhebung bei der anderen dürfte nach dem heutigen Kenntnisstand methodisch zu beanstanden sein. Im Rahmen der hier erstmaligen Konzepterstellung des Burgenlandkreises hat der Senat dem Beklagten jedoch die Möglichkeit der Nachbesserung eingeräumt.

Ä

g)

Ä

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.

Ä

Er hat im Rahmen einer Bedarfsabschätzung ermittelt, dass von insgesamt 91.160 Haushalten ca. 12.480 Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und ca. 2.040 Haushalte, die Sozialhilfe beziehen, im Burgenlandkreis existierten. Weiterhin gebe es ca. 1.540 Wohngeldempfänger-Haushalte. Die Firma A ist davon ausgegangen, dass jeder Fall auch einen Haushalt darstelle, der eine Wohnung nachfrage. Dem wurde ein Zuschlag von 10 % aller Haushalte für die Haushalte mit niedrigem Einkommen hinzugerechnet. Demnach fragten 25.220 Haushalte preiswerten Wohnraum nach (Anteil von 27,7 %).

Â

Für die Festlegung der abstrakt angemessenen Kaltmiete hat der Konzeptsteller neben den Bestandsmieten auch Angebots- und Neuvertragsmieten 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 vorläufige Angemessenheitswerte abgeleitet. 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 konnte. Wenn dies nicht der Fall war, 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. Mai 2023, Seite 6 ff.). 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

h)

Â

Anhaltspunkte dafür, dass anerkannte mathematisch-statistische Grundsätze nicht eingehalten wurden, sind nicht ersichtlich. Auch die Anwendung der Quantilsregression ist als statistisches Schätzverfahren anerkannt. Sie bezieht in ihre Berechnung den Gesamtdatensatz ein, um auf die Nettokaltmieten der einzelnen Vergleichsräume zu schließen (vgl. Stellungnahme Firma A vom 24. Mai 2023).

Â

Für die Auswertung der Bestandsmieten sind die Mietdaten auf die Nettokaltmiete pro m² umgerechnet und den Wohnungsgrößensegmenten in einem Tabellenraster zugeordnet worden. Diese Vorgehensweise ist methodisch nicht zu beanstanden.

Insgesamt konnten für das hier relevante Tabellenfeld der Wohnungsgrößenklasse bis 60 m² 651 Mietwerte ausgewertet werden (Tabelle 1, Stellungnahme Firma A vom 3. Mai 2023, Seite 2). Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel als Tabellenmietspiegel empfohlene Grundlage von 30 Fällen je Tabellenfeld ist hier jedenfalls eingehalten worden.

Ä

Für einen Zweipersonenhaushalt im Vergleichsraum IV hat sich eine Nettokaltmiete von 4,49 € pro m² ergeben.

Ä

i)

Ä

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; Urteil vom 22. August 2012, [B 14 AS 13/12 R](#), juris Rn. 27).

Ä

Es wurde auch eine genügende Anzahl von Betriebskostenwerten erhoben. Nach den Angaben des Konzepterstellers im Bericht von Januar 2012 wurden zu allen ermittelten Mietdaten auch die aktuellen Betriebskostenvorauszahlungen erhoben, von denen nach Bereinigung letztlich 5.800 Werte in die Berechnung eingegangen sind.

Ä

Die anfänglich ermittelten Werte haben sich durch die Durchführung des Gewichtungsverfahrens (Stellungnahme Firma A vom 3. Mai 2023) 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, [L 4 AS 470/17](#) u.a., juris Rn. 82 und 9. Februar 2023, [L 4 AS 179/19](#) u.a., juris Rn. 81). Denn auch diese Unterschiede kennzeichnen die tatsächliche Lage auf dem Mietwohnungsmarkt im Vergleichsraum.

Â

Für einen Zweipersonenhaushalt haben sich im Vergleichsraum IV durchschnittliche Betriebskosten von 1,09 €/m² ergeben.

Â

Die so ermittelte abstrakte Referenzmiete (BKM) beträgt 334,80 € ([4,49 € + 1,09 €] x 60 m²). Durch die Berechnung mit ungerundeten Werten des Konzepterstellers ergibt sich ein Wert von 334,70 €

Â

j)

Â

In einem nächsten Schritt ist dieser Referenzmietwert sowohl den Neuvertragsmieten als auch dem ermittelten 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 Größensegment zu dem ermittelten Richtwert angemietet werden kann. Hierfür wurden Angebotsmieten von Mitte April bis Mitte November 2011 aus folgenden Quellen erhoben: einschlägige Websites im Internet (ImmoScout 24, Immonet, Immowelt), örtliche Tagespresse und Anzeigenblätter sowie Internetseiten der großen Wohnungsanbieter, vgl. Bericht Januar 2012, Seite 23. Hieraus sind 921 (nach Extremwertkappung ursprünglich 870, jetzt 820) Mietangebote ermittelt und der ermittelten Referenzmiete zur Kontrolle gegenübergestellt worden (vgl. Tabelle 2 in Stellungnahme Firma A vom 3. Mai 2023).

Â

Zur Bestimmung der konkreten Angemessenheit hat die Firma A zudem aus den Bestandsmieten als Neuvertragsmieten alle bis zu einem Jahr vor dem Erhebungsstichtag tatsächlich realisierten Mietverträge ermittelt (Bericht Januar 2012, Seite 24). Hieraus ergaben sich laut Stellungnahme des Beklagten vom 24.

Mai 2023 991 Neuvertragsmietwerte.

Â

Bezogen auf einen Zweipersonenhaushalt im Vergleichsraum IV lagen auch ausreichend Angebots- (62; Tabelle 2 Stellungnahme Firma A vom 3. Mai 2023) und Neuvertragswerte (68; Tabelle Stellungnahme Firma A vom 24. Mai 2023) vor.

Â

Der Konzeptersteller selbst weist bereits darauf hin, dass nicht in allen Wohnungsgrößenklassen der verschiedenen Vergleichsräume ein hinreichendes Angebot vorliegt (vgl. Tabelle 9 Stellungnahme Firma A vom 3. Mai 2023). Inwieweit dann ein Abgleich mit den Neuvertragsmieten ausreicht, um von einer hinreichenden Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum auszugehen, wird in den jeweils zu beurteilenden Fällen zu entscheiden sein.

Â

k)

Â

Nachdem der Burgenlandkreis die [â€œVerwaltungsrichtlinie zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäss \[Â§ 22 SGB II\]\(#\) im Burgenlandkreisâ€œ](#) beschlossen hatte, galt diese für den Zeitraum vom 1. Juni 2012 bis zum 31. Mai 2014. Der im Rahmen der Nachbesserung dieses Konzepts nunmehr ermittelte Wert von 334,70 â€œ liegt unter der vom Beklagten bei der Leistungsgewährung für den streitigen Zeitraum bereits berücksichtigten BKM von 345 â€œ.

Â

l)

Â

Die Kläger haben daher keinen Anspruch auf die Berücksichtigung der tatsächlichen BKM in Höhe von 393,25 â€œ. Der Leistungsbewilligung war nur die angemessene BKM von 334,70 â€œ zugrunde zu legen.

Â

Der Beklagte war auch berechtigt, die Unterkunftskosten für die Wohnung in der â€œ, Straße 18 im streitigen Zeitraum abzusenken. Denn der Beklagte hatte die Kläger bereits vor Abschluss des Mietvertrags mit Bescheid vom 24. März 2010 darüber informiert, dass die KdUH für die neue Unterkunft unangemessen sind. Gerade diesem Zweck dient das Zusicherungsverfahren: Die Zusicherung hat

Aufklärungs- und Warnfunktion, damit der Leistungsberechtigte Klarheit über die aus Sicht des Beklagten angemessenen Aufwendungen erhält (BSG, Urteil vom 7. November 2006, [B 7b AS 10/06 R](#), juris Rn. 20). Das Ziel des Zusicherungsverfahrens würde umgangen, wenn man den Leistungsberechtigten dennoch eine Übergangsfrist zur Kostensenkung durch das Erfordernis einer Kostensenkungsaufforderung (z.B. durch einen weiteren Wohnungswechsel) einräumen würde (vgl. Urteil des Senats vom 17. Dezember 2018, [L 4 AS 850/15](#), juris Rn. 108).

Ä

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

Ä

2.

Ä

Zu der BKM von 334,70 € kommen noch die angemessenen Heizkosten. 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 Behördenscheidung vorliegenden bundesweiten Heizspiegels 2013 (Abrechnungsjahr 2012). Dieser lag am 17. Oktober 2013 und somit zum Zeitpunkt des Erlasses der letzten Änderungsbescheide vom 2. April 2014 und der Widerspruchsbescheide vom 16. Juli 2014 vor. Danach errechnen sich für die mit Erdgas beheizte Wohnung der Kläger angemessene Heizkosten von monatlich maximal 95 € ([16,50 € plus 2,50 €] mal 60 m² geteilt durch zwölf Abschlagsmonate). Der Beklagte hat hier sogar Heizkosten in Höhe von 108 € und damit in tatsächlicher Höhe gewährt.

Ä

3.

Ä

Die Leistungsberechnung begegnet auch im übrigen keinen Bedenken des Senats. Insbesondere ist das Einkommen des Klägers aus Arbeitslosengeld I und Übergangsgeld zutreffend bereinigt und angerechnet worden. Ein höherer Anspruch für die KdUH ergibt sich hieraus unter keinem Gesichtspunkt.

Ä

III.

Ä

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

Ä

Gründe, die Revision gemäß [§ 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.

Ä

Erstellt am: 22.08.2023

Zuletzt verändert am: 23.12.2024