

L 32 AS 1223/15

Land
Berlin-Brandenburg
Sozialgericht
LSG Berlin-Brandenburg
Sachgebiet
Grundsicherung für Arbeitsuchende
Abteilung
32
1. Instanz
SG Berlin (BRB)
Aktenzeichen
S 190 AS 31791/12
Datum
10.04.2015
2. Instanz
LSG Berlin-Brandenburg
Aktenzeichen
L 32 AS 1223/15
Datum
31.01.2018
3. Instanz
Bundessozialgericht
Aktenzeichen
-

Datum
-

Kategorie
Urteil

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Sozialgerichts Berlin vom 10. April 2015 geändert. Der Beklagte wird verurteilt, dem Kläger als weitere Leistungen für Unterkunft und Heizung unter Änderung des Bescheides vom 22. März 2012 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 11. Juni 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2012 für die Zeit vom 1. April 2012 bis 30. April 2012 71,30 Euro, vom 1. Mai 2012 bis 31. Juli 2012 66,05 Euro monatlich und vom 1. August 2012 bis 30. September 2012 57,80 Euro monatlich, unter Änderung des Bescheides vom 26. September 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2012 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 3. April 2013 und vom 14. November 2014 für die Zeit vom 1. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2012 57,80 Euro monatlich und vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 48,80 Euro monatlich sowie unter Änderung des Bescheides vom 3. April 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. September 2013 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 11. Oktober 2013 und vom 14. November 2014 für die Zeit vom 1. April 2013 bis 31. Juli 2013 44,30 Euro monatlich und vom 1. August 2013 bis 30. September 2013 22,80 Euro monatlich zu gewähren. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen. Der Beklagte hat dem Kläger die notwendigen außergerichtlichen Kosten des Rechtsstreits in Höhe von 68/100 zu erstatten. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt von dem Beklagten die Gewährung der tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung als Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) für die Zeit vom 1. April 2012 bis 30. September 2013.

Der im Februar 1954 geborene Kläger bewohnt eine 57,85 m² große mit Zentralheizung ausgestattete Wohnung in einem Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von 22.785,04 m² in der Rstraße in B. Die monatliche Gesamtmiete betrug ab 1. November 2009 435,09 Euro (288,09 Euro Netto-Kaltemiete, 45 Euro Vorauszahlung Heizung, 102 Euro Vorauszahlung Betriebskosten), ab 1. Oktober 2010 449,09 Euro (288,09 Euro Netto-Kaltemiete, 51 Euro Vorauszahlung Heizung, 110 Euro Vorauszahlung Betriebskosten), ab 1. September 2011 470,50 Euro (309,50 Euro Netto-Kaltemiete, 51 Euro Vorauszahlung Heizung, 110 Euro Vorauszahlung Betriebskosten), ab 1. November 2011 479,50 Euro (309,50 Euro Netto-Kaltemiete, 63 Euro Vorauszahlung Heizung, 107 Euro Vorauszahlung Betriebskosten), ab 1. August 2012 470,50 Euro (309,50 Euro Netto-Kaltemiete, 53 Euro Vorauszahlung Heizung, 108 Euro Vorauszahlung Betriebskosten). Die Wohnung hat zur Warmwassererzeugung einen Gasdurchlauferhitzer, deren Kosten der Kläger gesondert neben der Gesamtmiete zu tragen hat.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2010 hatte der Beklagte den Kläger darauf hingewiesen, dass nach den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß [§ 22 SGB II](#) vom 10. Februar 2009 (AV-Wohnen) die angemessene Bruttowarmmiete für einen Einpersonenhaushalt 378 Euro betrage. Die derzeitige Bruttowarmmiete von 435,09 Euro übersteige diesen Wert und sei daher nicht mehr angemessen. Der Beklagte übermittelte dem Kläger zur Beurteilung einer Kostensenkungsmöglichkeit einen Fragebogen.

Mit Schreiben vom 21. April 2010 hatte der Beklagte seinen Hinweis wiederholt, wonach die derzeitige Bruttowarmmiete des Klägers von 345,09 Euro nicht angemessen sei. Der Kläger war aufgefordert worden, seine Unterkunftskosten bis zum 25. August 2010 auf das genannte angemessene Maß zu senken. Ab 1. Oktober 2010 würden bei der Berechnung der Leistungen Kosten der Unterkunft nur noch in Höhe von 378 Euro berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 19. August 2010 hatte der Beklagte dem Kläger mitgeteilt, dass aufgrund der von diesem angegebenen Ausnahme- oder Härtefallgründe die Kosten der Unterkunft bis auf weiteres, längstens jedoch für die Dauer von 12 Monaten (also bis 1. September 2011) weiter gewährt würden.

Mit Bescheid vom 27. Juli 2011 hatte der Beklagte dem Kläger Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. Oktober 2011 bis 31. März

2012 in Höhe von 742 Euro monatlich (364 Euro zur Sicherung des Lebensunterhalts, 378 Euro für Unterkunft und Heizung) bewilligt. Mit weiterem Schreiben vom 29. Juli 2011 hatte sich der Beklagte wegen der gewährten Kosten der Unterkunft u. a. auf seine Schreiben vom 24. Februar 2010 und vom 18. August 2011 (gemeint: 19. August 2010) bezogen.

Mit Bescheid vom 22. März 2012 bewilligte der Beklagte dem Kläger Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. April 2012 bis 30. September 2012 in Höhe von 752 Euro monatlich (374 Euro für den Regelbedarf, 378 Euro für Unterkunft und Heizung).

Mit dem dagegen eingelegten Widerspruch machte der Kläger geltend, er habe Anspruch in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen für seine Unterkunft. Die AV-Wohnen sei lediglich eine Verwaltungsvorschrift ohne Rechtswirkung. Es sei nicht erkennbar, dass ihr ein schlüssiges Konzept zugrunde liege.

Mit Änderungsbescheid vom 11. Juni 2012 setzte der Beklagte die Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. Mai 2012 bis 30. September 2012 auf 762,60 Euro monatlich (374 Euro Regelleistung, 8,60 Euro Mehrbedarf und 380 Euro für Unterkunft und Heizung) fest; die Korrektur beruhe auf der ab 1. Mai 2012 gültigen Wohnaufwendungsverordnung (WAV).

Der Kläger legte auch dagegen Widerspruch ein.

Mit Bescheid vom 26. September 2012 bewilligte der Beklagte dem Kläger Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. Oktober 2012 bis 31. März 2013 in Höhe von 762,60 Euro monatlich.

Der Kläger legte auch gegen diesen Bescheid mit derselben Begründung Widerspruch ein.

Mit den beiden Widerspruchsbescheiden vom 9. November 2012 wies der Beklagte die Widersprüche zurück. Er nahm Bezug auf die AV-Wohnen vom 10. Februar 2009 bzw. die WAV vom 3. April 2012.

Mit Änderungsbescheid vom 24. November 2012 setzte der Beklagte die Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 auf 770,60 Euro monatlich (382 Euro Regelleistung, 8,60 Euro Mehrbedarf und 380 Euro für Unterkunft und Heizung) fest.

Gegen die beiden Widerspruchsbescheide vom 9. November 2012 hat der Kläger am 10. Dezember 2012 Klage beim Sozialgericht Berlin erhoben.

Gegen den Änderungsbescheid vom 24. November 2012 legte der Kläger am 18. Dezember 2012 Widerspruch mit der Begründung ein, der Angemessenheitsbegriff des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) verstoße gegen das Grundgesetz (GG).

Mit Änderungsbescheid vom 13. Dezember 2012 setzte der Beklagte die Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 auf 770,79 Euro fest.

Mit Widerspruchsbescheid vom 13. März 2013 verwarf der Beklagte den Widerspruch gegen den Änderungsbescheid vom 24. November 2012 als unzulässig: Der Regelungsgehalt dieses Bescheides erschöpfe sich in der Erhöhung der Regelleistung um 8 Euro monatlich aufgrund der Regelsatzerhöhung. Eine Regelung hinsichtlich der Höhe der für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 zu gewährenden Leistungen für Unterkunft und Heizung sei hingegen nicht getroffen worden; vielmehr handele es sich insoweit lediglich um eine wiederholende Verfügung, der kein eigenständiger Regelungsgehalt zukomme.

Der Kläger hat mit seiner Klage vorgetragen, die WAV beruhe hinsichtlich der Berechnung der kalten Betriebskosten auf methodisch nicht nachvollziehbaren Aussagen. Der Bezug auf den Berliner Mietspiegel gehe fehl, da dieser nur historische Aussagen beinhalte, die keine Aussage darüber treffe, wie sich gegenwärtig oder zukünftig ein Markt entwickeln werde, da die Angebotsmieten nicht berücksichtigt seien. Die WAV sei zwischenzeitlich vom Landessozialgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 25. April 2013 für unwirksam erklärt worden.

Der Beklagte hat gemeint, ungeachtet einer Unwirksamkeit der WAV seien die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für einen Einpersonenhaushalt unangemessen hoch, zumal die Wohnung bereits ihrer Wohnfläche von 58 m² nach unangemessen groß sei.

Mit Änderungsbescheid vom 3. April 2013 setzte der Beklagte die Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2012 auf 771,60 Euro monatlich (382,60 Euro Regelbedarf inklusive Mehrbedarf, 389 Euro für Unterkunft und Heizung) und für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 auf 779,79 Euro monatlich (390,79 Euro Regelbedarf einschließlich Mehrbedarf, 389 Euro für Unterkunft und Heizung) fest: Es sei rückwirkend ab 1. Mai 2012 der geltende Richtwert bei den Wohnkosten in Höhe von 389 Euro zu berücksichtigen.

Mit Bescheid vom 3. April 2013 bewilligte der Beklagte dem Kläger Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. April 2013 bis 30. September 2013 in Höhe von 779,79 Euro monatlich.

Mit dem dagegen eingelegten Widerspruch machte der Kläger geltend, die nach der WAV maßgebenden Unterkunftskosten berücksichtigten nicht die Angebotsmieten und nähmen völlig unrealistische Betriebskosten an. Der Kläger teilte außerdem mit, dass er am 11. Juni 2013 1.174,25 Euro als Erbe erhalten habe.

Mit Änderungsbescheid vom 1. August 2013 setzte der Beklagte die Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. September 2013 bis 30. September 2013 auf 614,09 Euro (225,09 Euro Regelbedarf einschließlich Mehrbedarf, 389 Euro für Unterkunft und Heizung) fest: Die einmalige Einnahme aus der Auflösung eines Nachlasses sei gleichmäßig auf den Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013 mit monatlich 195,70 Euro (abzüglich des Freibetrages von 30 Euro) aufzuteilen.

Mit Schreiben vom 1. August 2013 teilte der Beklagte dem Kläger mit, dass wegen der Zahlung aus der Auflösung eines Nachlasses für die Zeit vom 1. Juli 2013 bis 31. August 2013 insgesamt 331,40 Euro zu Unrecht gewährt worden seien. Diese Leistungen seien zu erstatten.

Dem Kläger werde Gelegenheit gegeben, sich zu diesem Sachverhalt zu äußern.

Mit Widerspruchsbescheid vom 9. September 2013 wies der Beklagte den Widerspruch gegen den Bescheid vom 3. April 2013 unter Bezugnahme auf die WAV vom 3. April 2012 zurück.

Dagegen hat der Kläger am 10. Oktober 2013 Klage beim Sozialgericht Berlin erhoben, die unter dem Aktenzeichen S 63 AS 24437/13 registriert worden ist.

Mit Beschluss vom 28. November 2013 hat das Sozialgericht dieses Verfahren zum bereits anhängigen Verfahren verbunden.

Mit Änderungsbescheiden vom 14. November 2014 setzte der Beklagte die Leistungen nach dem SGB II für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 auf 788,79 Euro monatlich (390,17 Euro Regelbedarf einschließlich Mehrbedarf, 398 Euro für Unterkunft und Heizung), für die Zeit vom 1. April 2013 bis 30. Juni 2013 auf 788,79 Euro monatlich, für die Zeit vom 1. Juli 2013 bis 31. Juli 2013 auf 623,09 Euro (225,09 Euro Regelbedarf einschließlich Mehrbedarf, 398 Euro für Unterkunft und Heizung), und für die Zeit vom 1. August 2013 bis 30. September 2013 auf 649,09 Euro (225,09 Euro Regelbedarf einschließlich Mehrbedarf, 424 Euro für Unterkunft und Heizung) fest.

Der Kläger hat beantragt,

den Beklagten unter Änderung des Bewilligungsbescheides vom 22. März 2012 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 11. Juni 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2012 und unter Änderung des Bewilligungsbescheides vom 26. September 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2012 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 3. April 2013 und vom 14. November 2014 und unter Änderung des Bewilligungsbescheides vom 3. April 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. September 2013 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 11. Oktober 2013 und vom 14. November 2014 zu verpflichten, dem Kläger in der Zeit vom 1. April 2012 bis 30. September 2013 Leistungen unter Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu gewähren.

Der Beklagte hat darauf hingewiesen, dass schon ab Mai 2012 389 Euro monatlich für Unterkunft und Heizung gewährt worden seien.

Mit Urteil vom 10. April 2015 hat das Sozialgericht unter Änderung der entgegenstehenden Bescheide den Beklagten verpflichtet, dem Kläger Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit vom 1. April 2012 bis 31. Juli 2012 in Höhe von 383,75 Euro monatlich und für die Zeit vom 1. April 2013 bis 31. Juli 2013 in Höhe von 402,50 Euro monatlich zu gewähren. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen: Nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) würden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen seien. Die Kammer sei in der Lage, anhand eines eigenen schlüssigen Konzepts die in Berlin angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung durch Auswertung der Mietspiegeldaten zu bestimmen. Die Angemessenheitsprüfung setze eine Einzelfallprüfung voraus und habe für die Unterkunftskosten und für die Heizkosten getrennt zu erfolgen. Zur Bestimmung der abstrakten Angemessenheit einer Wohnung sei das Produkt aus angemessener Wohnfläche und der Summe von angemessener Kaltmiete je Quadratmeter und angemessenen kalten Betriebskosten zu ermitteln. Im ersten Schritt sei die maßgebliche Größe der Unterkunft zu bestimmen. Hierzu sei auf die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen. Danach dürfe an Einpersonenhaushalte Wohnraum von bis zu 50 m² überlassen werden. In einem zweiten Schritt sei der Wohnstandard festzustellen. Zur Bestimmung des angemessenen Mietzinses stütze sich die Kammer für die Zeit vom 1. April 2012 bis 31. März 2013 auf den qualifizierten Mietspiegel des Landes Berlin von Mai 2011. Dieser Mietspiegel sei eine repräsentative Datenerhebung über die in Berlin am 1. September 2010 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Der Mietspiegel 2013 werde nicht herangezogen, da dieser erst am 23. Mai 2013 veröffentlicht worden sei und die letzte Behördenbescheidung davor ergangen sei. Für die Zeit vom 1. April 2013 bis 30. September 2013 sei hingegen auf den Mietspiegel des Landes Berlin 2013 von Mai 2013 zurückzugreifen. Als örtlicher Vergleichsraum sei das gesamte Stadtgebiet Berlin heranzuziehen. Bei der Bestimmung der angemessenen Kaltmiete greife die Kammer auf die Daten für Wohnungen in der einfachen Wohnlage zurück, wobei Wohnungen, welche entweder nicht über ein Bad oder nicht über eine Sammelheizung verfügten, und daher die Wohnungen mit den Werten der Spalten 1, 3, 5 und 6 nicht zu berücksichtigen seien. Der Berechnung seien sodann die Mittel- und nicht die Spannenoberwerte der einfachen Wohnlage zugrunde zu legen. Diese Mittelwerte seien jeweils nach dem Verhältnis der den Wohnungsangaben zugrunde liegenden Wohnungsanzahl zum insgesamt vom Berliner Mietspiegel erfassten Wohnungsbestand zu berücksichtigen. Damit ergebe sich ein durchschnittlicher, abstrakt angemessener Kaltmietwert für Wohnungen von 40 bis unter 60 m² von 4,91 Euro je m² monatlich für die Zeit vom 1. April 2012 bis 31. März 2013 und von 5,44 Euro je m² monatlich für die Zeit vom 1. April 2013 bis 30. April 2013. In einem letzten Schritt seien in das Produkt die kalten Betriebskosten einzubeziehen. Die Kammer greife dabei auf die örtlichen Übersichten und die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte zurück. Es sei dabei auf den gesamten Berliner Wohnungsmarkt abzustellen, um die Angemessenheitswerte aus einheitlichen, repräsentativ ermittelten Wohnungsmarktdaten abzuleiten, was die Auswertung des qualifizierten Berliner Mietspiegels sichere. Die Kammer habe sich für eine Gewichtung der Betriebskostenwerte entschieden, um so die Verzerrungen bei der Bildung eines bloß arithmetischen Mittelwerts zu vermeiden. Für eine Gewichtung der Betriebskosten habe das BSG lediglich solange keine Notwendigkeit gesehen, als nicht erkennbar sei, welcher zuverlässige Mehrwert sich daraus ableiten lasse. Aus der Gewichtung lasse sich ein Mehrwert ableiten, da die Berliner Mietspiegelwerte die Besonderheit aufwiesen, dass die einzelnen Angaben jeweils sehr unterschiedlichen Anteilen entsprächen. Angesichts dieser Unterschiede würde gerade die Bildung eines arithmetischen Mittelwertes aus den Durchschnittswerten die erforderlichen zuverlässigen Angaben verhindern. Danach ergäben sich durchschnittliche, gewichtete kalte Betriebskosten von 1,54 Euro je m² monatlich für die Zeit vom 1. April 2012 bis 31. März 2013 und von 1,55 Euro je m² monatlich für die Zeit vom 1. April 2013 bis 30. September 2013. Bei der Berechnung habe die Kammer nicht die addierten Werte zu einzelnen Betriebskostenarten aus Anhang I zum Berliner Mietspiegel zugrunde gelegt, denn diese Angaben wiesen Mittel- und Spannenwerte aller möglichen Betriebskostenarten auf und sollten eine Vergleichbarkeit mit den im Einzelfall abgerechneten Kostenpositionen ermöglichen. Es fielen jedoch nicht alle Betriebskostenarten in allen Haushalten an, so dass nur auf den angegebenen Durchschnittswert zurückgegriffen werde. Dies ergebe in der Zeit vom 1. April 2012 bis 31. März 2013 eine abstrakt angemessene Bruttokaltmiete pro Monat für eine Person von 50 m² x 6,45 Euro (4,91 Euro + 1,54 Euro) = 322,50 Euro und für die Zeit vom 1. April 2013 bis 30. September 2013 für eine Person von 50 m² x 6,99 Euro (5,44 Euro + 1,55 Euro) = 349,50 Euro. Da die tatsächliche Bruttokaltmiete in der Zeit vom 1. April 2012 bis 31. Juli 2012 416,50 Euro und in der Zeit vom 1. August 2012 bis 30. September 2013 417,50 Euro betragen habe, seien die oben genannten Werte zugrunde zu legen. Zur Bestimmung der Angemessenheit der Heizkosten seien die tatsächlichen Kosten für die Heizung mit einem

Grenzwert abzugleichen, der kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen indiziere. Als Grenzwert sei die ungünstigste Verbrauchskategorie des bundesweiten Heizspiegels heranzuziehen. Da im vorliegenden Fall die Wohnung mit Erdgas beheizt und die Heizungsanlage eine Gebäudefläche von insgesamt mehr als 1000 m² beheize, betrage der nach dem bundesweiten Heizspiegel für das Jahr 2012 maßgebliche Faktor für zu hohe Heizkosten 1,225 Euro je m² und Monat. Multipliziert mit der höchstens angemessenen Wohnungsgröße von 50 m² ergebe sich ein Grenzwert für Angemessenheitskosten von 61,25 Euro je Monat. Dieser Wert sei bis Juli 2012 zu berücksichtigen, da die tatsächlichen Heizkosten mit 63 Euro höher gewesen seien. Danach seien die tatsächlichen Heizkosten von 53 Euro zugrunde zu legen. Nach alledem habe der Kläger in der Zeit vom 1. April 2012 bis 31. Juli 2012 einen Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe von 383,75 Euro monatlich (322,50 Euro + 61,25 Euro), in der Zeit vom 1. August 2012 bis 31. März 2013 in Höhe von 375,50 Euro monatlich (322,50 Euro + 53 Euro) und in der Zeit vom 1. April 2013 bis 30. September 2013 in Höhe von 402,50 Euro monatlich (349,50 Euro + 53 Euro) gehabt. Daraus ergebe sich ein weiterer Anspruch des Klägers für die im Tenor genannten Zeiträume. In den übrigen Zeiträumen sei die Leistungsbewilligung bereits über die von der Kammer berechneten Werte hinausgegangen.

Gegen das seinem Prozessbevollmächtigten am 20. April 2015 zugestellte Urteil richtet sich die am 12. Mai 2015 eingelegte Berufung des Klägers. Mit Änderungsbescheiden vom 12. Juni 2015 setzte der Beklagte die Leistungen nach dem SGB II in Ausführung des Urteils des Sozialgerichts Berlin für die Zeit vom 1. April 2012 bis 30. April 2012 auf 757,75 Euro (374 Euro zur Sicherung des Lebensunterhalts, 383,75 Euro für Unterkunft und Heizung), vom 1. Mai 2012 bis 31. Juli 2012 auf 766,35 Euro monatlich (382,60 Euro Regelbedarf einschließlich Mehrbedarf, 383,75 Euro für Unterkunft und Heizung), vom 1. April 2013 bis 30. Juni 2013 auf 793,29 Euro monatlich (390,79 Euro Regelbedarf einschließlich Mehrbedarf, 402,50 Euro für Unterkunft und Heizung) und vom 1. Juli 2013 bis 31. Juli 2013 auf 627,59 Euro (225,09 Euro Regelbedarf einschließlich Mehrbedarf, 402,50 Euro für Unterkunft und Heizung) fest.

Der Beklagte hat darüber hinaus erklärt, dass er die für Unterkunft und Heizung gezahlten Leistungen im Zeitraum Mai 2012 bis September 2012 in Höhe von 389 Euro monatlich als bindend betrachte. Der Kläger hat dieses Teilanerkennnis angenommen.

Der Kläger meint, das Sozialgericht weiche bei der Berechnung der Miete von der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) ab. Für die Berechnung der kalten Betriebskosten lege das Sozialgericht tatsächlich geleistete kalte Betriebskostenvorauszahlungen, die sich anhand des Wohnungsbestands als gewichteter Durchschnittswert des Berliner Mietspiegels ergebe, zugrunde. Dies weiche von der Rechtsprechung des BSG ab, wonach auf Durchschnittswerte ohne weitergehende Gewichtung zurückzugreifen sei. Sodann seien nicht alle Betriebskostenarten berücksichtigt worden, da Heizanlagennebenkosten (Betriebsstrom, Wartung und Ablesung) nicht enthalten seien. Darüber hinaus existierten unterschiedliche Auffassungen zu der Frage, ob der Mietspiegel tatsächlich die Verhältnisse am Wohnungsmarkt abbilde. Der Berliner Mietspiegel 2011 erfülle nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels, weil er nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Dieser methodische Fehler betreffe auch den Mietspiegel 2013. Der Kläger hat die Berliner Betriebskostenübersicht 2013 (Grundlage: Betriebskostenabrechnungen) des Grundlagenberichts Mietspiegel 2013 vorgelegt. Der Kläger trägt weiter vor, die zivilgerichtliche Instanzgerichtsbarkeit habe die Mietspiegel der letzten Jahre als nicht qualifiziert betrachtet. Sie habe diese aber insofern nicht verworfen, jedoch darauf hingewiesen, dass diese wie ein einfacher Mietspiegel als Schätzgrundlage zu dienen hätten (Hinweis auf Landgericht Berlin, Urteil vom 7. Juli 2016 – [67 S 72/16](#)). Sofern demnach kein qualifizierter Mietspiegel, sondern nur ein einfacher vorliege, sei auf den Spannoberwert abzustellen. Dies ergebe sich daraus, dass die Leistungsberechtigten Anspruch auf Wohnungen einfachen Standards hätten. Wohnungen dieses Marktsegments müssten deshalb in vollem Umfang und nicht nur zum Teil zugänglich sein. Dies könne nur sichergestellt werden, wenn auf den Oberwert der ermittelten Mieten für dieses Segment abgestellt werde. Werde bei der Erhebung differenziert nach der Wohnungsgröße auf sämtliche Wohnungen im Vergleichsraum abgestellt, könne nicht ohne weiteres ein Mittelwert als Obergrenze errechnet werden. Es wäre demnach ein Sachverständigengutachten über die Frage einzuholen, ob der angewandte Mietspiegel ein qualifizierter sei. Die WAV sei für nichtig erklärt worden. Fraglich sei, ob nun der Träger der Grundsicherung oder das Gericht im Rahmen der Amtsermittlung die Ermittlungen über die angemessenen Aufwendungen nachholen dürften. Die Angemessenheitsprüfung nach [§ 22 SGB II](#) unterscheide sich vom Prüfauftrag des Normgebers darin, dass bei einer Angemessenheitsprüfung nach [§ 22 SGB II](#) keine Folgewirkung nach [§ 22a Abs. 3 Satz 2 SGB II](#) durchgeführt werden müsse, der untergesetzliche Normgeber diese aber durchführen müsse. Eine vollständige Ersetzung von Normsetzungsmessen durch die Gerichte werde allenthalben abgelehnt. Zur Vermeidung rechtsgrundloser Zustände seien daher die Werte des Wohngeldgesetzes zuzüglich eines Sicherheitszuschlages zu nutzen. Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass das Landgericht Berlin nach Beweiserhebung durch einen Sachverständigen festgestellt habe, dass der Mietspiegel 2009 nicht wissenschaftlich (Urteil vom 17. Juli 2015 – [63 S 220/11](#)) und weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel sei. Der Mietspiegel 2011, den das Sozialgericht Berlin nutze, sei nur eine Fortschreibung dieses Mietspiegels, so dass auch der Mietspiegel 2011 dieselben statistisch-methodischen Fehler habe.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Sozialgerichts Berlin vom 10. April 2015 zu ändern und den Beklagten unter Änderung des Bewilligungsbescheides vom 22. März 2012 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 11. Juni 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2012 und unter Änderung des Bewilligungsbescheides vom 26. September 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2012 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 3. April 2013 und vom 14. November 2014 und unter Änderung des Bewilligungsbescheides vom 3. April 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. September 2013 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 11. Oktober 2013 und vom 14. November 2014 zu verpflichten, dem Kläger in der Zeit vom 1. April 2012 bis 30. September 2013 Leistungen unter Anerkennung der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er verweist auf die Ausführungen in der erstinstanzlichen Entscheidung. Weitergehende Ansprüche stünden dem Kläger nicht zu. Bezüglich der Anerkennung des Berliner Mietspiegels als hinreichende Grundlage, die ortsübliche Vergleichsmiete zu schätzen, verweise er auf die Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 16. Juli 2015 – [67 S 120/15](#), worin dieses eine andere Rechtsauffassung als das Amtsgericht Charlottenburg im Urteil vom 11. Mai 2015 – [235 C 133/13](#) vertrete. Im Übrigen nimmt er Bezug auf das Urteil des Landgerichts Berlin vom 17. Juli 2015, wonach der einfache Mietspiegel ein Indiz dafür darstelle, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergäben. Nur darauf komme es an, wenn der Mietspiegel für die Ermittlung angemessener Unterkunftskosten herangezogen

werde.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie des sonstigen Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Verwaltungsakten des Beklagten (Behelfsakten II und III -), der Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen ist, verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung ist teilweise begründet.

Das Sozialgericht hat die Klage zu Unrecht in vollem Umfang abgewiesen. Der Bescheid vom 22. März 2012 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 11. Juni 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2012, der Bescheid vom 26. September 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. November 2012 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 3. April 2013 und vom 14. November 2014 und der Bescheid vom 3. April 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 9. September 2013 in der Fassung der Änderungsbescheide vom 11. Oktober 2013 und vom 14. November 2014 sind rechtswidrig und verletzen den Kläger in seinen Rechten. Der Kläger hat Anspruch auf weitere Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit vom 1. April 2012 bis 30. April 2012 von 71,30 Euro, vom 1. Mai 2012 bis 31. Juli 2012 von 66,05 Euro monatlich und vom 1. August 2012 bis 30. September 2012 von 57,80 Euro monatlich, für die Zeit vom 1. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2012 von 57,80 Euro monatlich und vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 von 48,80 Euro monatlich sowie für die Zeit vom 1. April 2013 bis 31. Juli 2013 von 44,30 Euro monatlich und vom 1. August 2013 bis 30. September 2013 von 22,80 Euro monatlich.

Der Kläger erfüllte die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II.

Nach [§ 7 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) erhalten Leistungen nach diesem Buch Personen, die 1. das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze nach [§ 7a SGB II](#) (also mindestens das 65. Lebensjahr) noch nicht erreicht haben, 2. erwerbsfähig sind, 3. hilfebedürftig sind und 4. ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland haben (erwerbsfähige Leistungsberechtigte).

Der 1954 geborene Kläger, der sich damit in den Grenzen der maßgebenden Lebensjahre befand, war erwerbsfähig. Er stand zwar nicht in einem Arbeitsverhältnis. Es gibt jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass er - gemäß [§ 8 Abs. 1 SGB II](#) - nicht unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens drei Stunden täglich erwerbstätig sein konnte. Er war auch hilfebedürftig, denn er konnte seinen Lebensunterhalt nicht ausreichend aus zu berücksichtigendem Einkommen oder Vermögen sichern ([§ 9 Abs. 1 SGB II](#)). Der Kläger verfügte lediglich über 1.174,25 Euro, die er am 11. Juni 2013 als Erbe erhalten hatte. Dieser Betrag war für die Zeit ab 1. Juli 2013 auf sechs Monate zu verteilen, so dass der Kläger auch weiterhin hilfebedürftig blieb. Dies folgt aus [§ 11 Abs. 3 SGB II](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 ([BGBl I 2011, 850](#)) - a. F ... Danach ist bestimmt: Einmalige Einnahmen sind in dem Monat, in dem sie zufließen, zu berücksichtigen. Sofern für den Monat des Zuflusses bereits Leistungen ohne Berücksichtigung der einmaligen Einnahme erbracht worden sind, werden sie im Folgemonat berücksichtigt. Entfiele der Leistungsanspruch durch die Berücksichtigung in einem Monat, ist die einmalige Einnahme auf einen Zeitraum von sechs Monaten gleichmäßig aufzuteilen und monatlich mit einem entsprechenden Teilbetrag zu berücksichtigen. Der Senat verweist dazu im Übrigen auf die insoweit zutreffende Berechnung in den Änderungsbescheiden vom 1. August 2013 (für September 2013) und vom 14. November 2014 (für Juli bis August 2013).

Der Kläger hatte damit Anspruch auf Arbeitslosengeld II.

Nach [§ 19 Abs. 1](#) Sätze 1 und [3 SGB II](#) gilt: Erwerbsfähige Leistungsberechtigte erhalten Arbeitslosengeld II. Die Leistungen umfassen den Regelbedarf, Mehrbedarfe und den Bedarf für Unterkunft und Heizung.

Der Senat hat allerdings ausschließlich über die Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu entscheiden, denn nur deren Überprüfung ist beantragt. Die Beschränkung des Klagebegehrens ist zulässig, denn die Entscheidung über die Kosten der Unterkunft und Heizung stellt (auch weiterhin) eine von der übrigen Regelung im Bescheid über die Gewährung von Arbeitslosengeld II abtrennbare Verfügung im Sinne eines eigenständigen Verwaltungsaktes dar (BSG, Urteil vom 4. Juni 2014 - [B 14 AS 42/13 R](#), Rdnr. 10, zitiert nach juris, abgedruckt in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 78](#); BSG, Urteil vom 7. November 2006 - [B 7b AS 8/06 R](#), Rdnr. 18, abgedruckt in [BSGE 97, 217](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr. 1](#)). Nach [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die Ermittlung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung erfordert eine Einzelfallprüfung. Diese hat für die Unterkunftskosten und die Heizkosten getrennt zu erfolgen (BSG, Urteil vom 2. Juli 2009, [B 14 AS 36/08 R](#), Rdnr. 18, zitiert nach juris, abgedruckt in [BSGE 104, 41](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr. 23](#)).

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist unter Zugrundelegung der sog. Produkttheorie festzustellen (grundlegend: BSG, Urteil vom 7. November 2006 - [B 7b AS 18/06 R](#), Rdnr. 20, zitiert nach juris, abgedruckt in [BSGE 97, 254](#) = [SozR 4-4200 § 22 Nr. 3](#)). Diese stellt auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard (als Summe von angemessener Kaltmiete je Quadratmeter und angemessenen kalten Betriebskosten) ab, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt. Der abstrakt angemessene Quadratmeterpreis für die Unterkunft (Bruttokaltmiete) setzt sich damit aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten zusammen (BSG, Urteil vom 18. November 2014 - [B 4 AS 9/14 R](#), Rdnr. 33, zitiert nach juris, abgedruckt in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 81](#)).

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist dabei in einem mehrstufigen Verfahren zu konkretisieren: 1. ist die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln. 2. ist der maßgebliche örtliche Vergleichsraum festzulegen. 3. ist unter Berücksichtigung des angemessenen einfachen Wohnungsstandards festzustellen, welche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche für die angemessene Wohnungsgröße auf dem Wohnungsmarkt des maßgeblichen Vergleichsraums zu zahlen ist, um die nach der Produkttheorie angemessene Nettokaltmiete zu ermitteln. 4. sind zu der Nettokaltmiete noch die kalten Betriebskosten hinzuzurechnen (BSG, Urteil vom 13. April 2011 - [B 14 AS 32/09 R](#), Rdnr. 15, zitiert nach juris; BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 - [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 20, zitiert nach juris, abgedruckt in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 42](#)). Der Begriff der "Angemessenheit" unterliegt als unbestimmter Rechtsbegriff der uneingeschränkten richterlichen Kontrolle. Im

Streitfall ist das der Bestimmung der Kosten zugrunde liegende Konzept damit von den Gerichten in vollem Umfang zu überprüfen und ggf. ein solches Konzept durch eigene Ermittlungen zu ergänzen (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 20).

Anschließend ist - falls insofern Einwände vorgebracht werden - zu prüfen, ob in dem örtlichen Vergleichsraum eine Wohnung zu dieser abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft auch tatsächlich angemietet werden kann. Soweit die Aufwendungen des Hilfebedürftigen für die Unterkunft, also die von ihm zu zahlende Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten, die abstrakt angemessene Leistung für die Unterkunft des Hilfebedürftigen übersteigen, sind erstere nach [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) solange zu berücksichtigen, wie es ihm nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel längstens für sechs Monate (BSG, Urteil vom 13. April 2011 – [B 14 AS 32/09 R](#), Rdnr. 13, m. w. N.).

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist auf die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen. Hinsichtlich der Überlassung von gefördertem Mietwohnungsraum gilt § 27 Abs. 1 bis 5 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) i. V. m. § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG). Wegen der maßgeblichen Wohnungsgröße verweist § 27 Abs. 4 WoFG (als Nachfolgeregelung zu § 5 Abs. 2 WoBindG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung) auf die nach § 10 WoFG von den Ländern festgelegten Wohnungsgrößen (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 22, m. w. N.; BSG, Urteil vom 13. April 2011 – [B 14 AS 32/09 R](#), Rdnr. 17).

Das Land Berlin hat allerdings zu § 10 WoFG keine Ausführungsvorschriften erlassen. Zu § 5 WoBindG und § 27 WoFG liegen nur (unveröffentlichte) Arbeitshinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15. Dezember 2004 vor, die wegen der maßgeblichen Wohnungsgröße an die zuvor ergangenen Bekanntmachungen anknüpfen. Danach darf entsprechend der Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 20. Oktober 1995 (Amtsblatt für Berlin 1995, 4462) an Einzelpersonen Wohnraum bis zu 50 qm und an Zwei-Personen-Haushalte Wohnraum bis zu 60 qm überlassen werden. An diese Regelungen ist auch für die Bestimmung der Angemessenheitsgrenze nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) anzuknüpfen. Die weitergehenden Differenzierungen nach der Raumzahl sind für die Auslegung des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) unbeachtlich (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 22; BSG, Urteil vom 13. April 2011 – [B 14 AS 32/09 R](#), Rdnr. 18).

Soweit die landesrechtlichen Bestimmungen an die Personenzahl in einem Haushalt anknüpfen, ist Ausgangspunkt für die Berechnung der Wohnfläche die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft. Insgesamt können Kosten der Unterkunft nur in einer Höhe beansprucht werden, wie sie Partnern in einer gemeinsamen Wohnung zustehen (so und wegen der Besonderheiten trotz Fortbestehens der Bedarfsgemeinschaft in Fällen eines nicht im Vorhinein auf unter sechs Monate beschränkten dauerhaften auswärtigen Aufenthalts: BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 23).

Ausgangspunkt für die Bestimmung des Vergleichsraumes zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft ist zunächst der Wohnort des Hilfebedürftigen. Bei dem Vergleichsraum muss es sich um einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung handeln, der aufgrund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet. Maßgebender Gesichtspunkt kann damit die Ausrichtung des öffentlichen Nahverkehrs auf ein bestimmtes Kerngebiet sein, das auch von den Randlagen aus in Fahrzeiten erreichbar ist, wie sie erwerbstätigen Pendlern zugemutet werden (vgl. [§ 121 Abs. 4 Satz 2 SGB III](#)), sofern innerhalb dieses Raumes auch einfache Wohnlagen, an deren Mietniveau sich die Referenzmieten orientieren, vorhanden sind, sodass die Bildung eines engeren Vergleichsraums, die das Risiko der Gettoisierung in sich birgt, nicht erforderlich erscheint (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 24).

Für Hilfebedürftige innerhalb Berlins ist damit maßgeblicher Vergleichsraum das gesamte Stadtgebiet von Berlin (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 24; BSG, Urteil vom 13. April 2011 – [B 14 AS 32/09 R](#), Rdnr. 19).

Ausgehend von diesem räumlichen Vergleichsmaßstab bestimmt sich der den Wohnungsstandard widerspiegelnde angemessene Quadratmeterpreis (die Angemessenheitsgrenze) wie folgt: Zugrunde zu legen ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard. Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. Die festgestellte angemessene Referenzmiete oder die Mietobergrenze muss mithin so gewählt werden, dass es dem Hilfebedürftigen möglich ist, im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung anzumieten. Die Mietobergrenze ist nach der Rechtsprechung des BSG auf Grundlage eines diese Vorgaben beachtenden schlüssigen Konzepts zu ermitteln (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 25, m. w. N.; BSG, Urteil vom 13. April 2011 – [B 14 AS 32/09 R](#), Rdnr. 21).

Die Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß [§ 22 SGB II](#) und [§§ 29 und 34 SGB XII](#) vom 10. Februar 2009 (Amtsblatt für Berlin 2009, 502) – AV-Wohnen –, bei denen es sich um bloße Verwaltungsvorschriften handelt, die keine unmittelbare Rechtswirkung für die Betroffenen entfalten, sind zur Bewertung angemessener Wohnkosten ungeeignet, weil sie eine Bruttowarmmiete ausweisen, obwohl die Beurteilung von Unterkunftskosten von der Beurteilung der Heizkosten unabhängig zu erfolgen hat (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 26), ihnen also kein schlüssiges Konzept i. S. der Rechtsprechung des BSG zugrunde liegt (BSG, Urteil vom 13. April 2011 – [B 14 AS 32/09 R](#), Rdnr. 22).

Die Angemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung ist auch nicht anhand der Verordnung zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (Wohnaufwendungsverordnung – WAV – vom 3. April 2012; GVBl 2012, 99) zu messen. Die WAV ist unwirksam. Die Unwirksamkeitserklärung erstreckt sich zwar nur auf den Geltungszeitraum vom 1. Mai 2012 bis 31. Juli 2013 (BSG, Urteil vom 04. Juni 2014 – [B 14 AS 53/13 R](#), Rdnrn 15, 16, zitiert nach juris, abgedruckt in SozR 4-4200 § 22a Nr. 2 = [BSGE 116, 94-112](#)). Am 1. August 2013 trat die Erste Verordnung zur Fortschreibung der Wohnaufwendungsverordnung (WAV-Fortschreibungsverordnung 2013) vom 16. Juli 2013 (GVBl 2013, 348) in Kraft, durch die die Anlagen 1 und 2 zur WAV vom 3. April 2012 neu gefasst wurden, diese im Übrigen aber unverändert blieb. Am 1. März 2014 trat die Zweite Verordnung zur Fortschreibung der Wohnaufwendungsverordnung (WAV-Fortschreibungsverordnung 2014) vom 11. Februar 2014 (GVBl 2014, 63) in Kraft, durch die die Tabelle B der Anlage 1 und die Anlage 2 zur WAV vom 3. April 2012 in der durch die WAV-Fortschreibungsverordnung 2013 geänderten Fassung neu gefasst wurden; im Übrigen blieb die WAV unverändert. Jeweils ist in der den Fortschreibungsverordnungen beigegebenen Begründung nach [§ 22b Abs. 2 SGB II](#) ausgeführt, dass das mit der WAV veröffentlichte Konzept zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung weiter gilt. Diesem

(fortgeführten) Bruttowarmmietenkonzept ermangelt es jedoch hinsichtlich der abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Heizung an einer hinreichend differenzierten Datengrundlage, so dass die daraus resultierende Rechtswidrigkeit der festgelegten Höhe der Aufwendungen für die Heizung zugleich die Rechtswidrigkeit der Gesamtangemessenheitsgrenze zur Folge hat (BSG, Urteil vom 04. Juni 2014 – [B 14 AS 53/13 R](#), Rdnrn. 44, 46, 48). Dieser Mangel haftet auch der WAV-Fortschreibungsverordnung 2013 und WAV-Fortschreibungsverordnung 2014 an, so dass deswegen auch diese nicht der Vorschrift des [§ 22b Abs. 2 Satz 2 SGB II](#) genügen und damit unwirksam sind.

Qualifizierte Mietspiegel können - wie auch einfache Mietspiegel - Grundlage der Bestimmung der Referenzmiete nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) sein (BSG, Urteile vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 65/09 R](#), Rdnr. 29, [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 27, jeweils zitiert nach juris).

Zur Feststellung der Beschaffenheit des örtlichen Mietwohnungsmarktes muss der Grundsicherungsträger aber nicht zwingend auf einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel i. S. der [§§ 558c](#) und [558d](#) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) abstellen. Die vom Grundsicherungsträger gewählte Datengrundlage muss lediglich auf einem schlüssigen Konzept beruhen, das eine hinreichende Gewähr dafür bietet, die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiederzugeben. Das kann u. a. dann der Fall sein, wenn die Datenbasis auf mindestens 10 % des regional in Betracht zu ziehenden Mietwohnungsbestandes beruht. Ferner müssen die Faktoren, die das Produkt "Mietpreis" bestimmen (Standard, ggf. auch ausgedrückt in Jahr des ersten Bezuges bzw. der letzten Renovierung plus Wohnungsgröße und Ausstattung) in die Auswertung eingeflossen sein. Erfüllt das Datenmaterial diese Voraussetzungen, so sind auch "Mietdatenbanken", die im Übrigen die Voraussetzungen der [§§ 558c](#) bzw. [558d BGB](#) nicht erfüllen, geeignet, als Maßstab für die Beurteilung der "Angemessenheit" i. S. des [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) herangezogen zu werden (BSG, Urteil vom 18. Juni 2008 – [B 14/7b AS 44/06 R](#), Rdnrn 7, 16, zitiert nach juris; BSG, Urteil vom 02. Juli 2009 – [B 14 AS 33/08 R](#), Rdnr. 21, zitiert nach juris, abgedruckt in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 25](#); BSG, Urteil vom 20. August 2009 – [B 14 AS 65/08 R](#), Rdnr. 16, zitiert nach juris, abgedruckt in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 26](#); BSG, Urteil vom 20. August 2009 – [B 14 AS 41/08 R](#), Rdnr. 17, zitiert nach juris). Ein schlüssiges Konzept kann sowohl auf Wohnungen aus dem Gesamtwohnungsbestand (einfacher, mittlerer, gehobener Standard) als auch auf Wohnungen nur einfachen Standards abstellen. Legt der Grundsicherungsträger seiner Datenerhebung nur die Wohnungen so genannten einfachen Standards zu Grunde, muss er nachvollziehbar offen legen, nach welchen Gesichtspunkten er dabei die Auswahl getroffen hat. In diesem Fall ist als Angemessenheitsgrenze der Spannenoberwert, d. h. der obere Wert der ermittelten Mietpreisspanne zu Grunde zu legen. Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen, sondern auch von bereits vermieteten Wohnungen in Betracht. Im Gegensatz zur Erstellung von Mietspiegeln oder Mietdatenbanken, deren wesentliches Anliegen das dauerhafte Funktionieren des Marktes frei finanzierter Mietwohnungen ist, ist im Rahmen der Kosten der Unterkunft grundsätzlich sämtlicher Wohnraum zu berücksichtigen, der auch tatsächlich zu diesem Zweck vermietet wird; so etwa auch Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Nicht zu berücksichtigen ist hingegen Wohnraum, dessen Miete keinen zuverlässigen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten bringen kann. Entschließt sich der Grundsicherungsträger zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels, wird dies aus finanziellen Gründen regelmäßig nur auf der Basis einer Stichprobe erfolgen können. Hier bietet es sich an, sich hinsichtlich Stichprobenumfang und Auswertung etc. an den für Mietspiegel geltenden Standard anzulehnen: Die Stichprobe kann, muss aber nicht proportional vorgenommen werden. Proportional bedeutet in diesem Zusammenhang, dass in einer solchen Stichprobe alle wesentlichen Teilmengen der Grundgesamtheit in ähnlichen Proportionen auch enthalten sind (BSG, Urteil vom 22. September 2009 – [B 4 AS 18/09 R](#), Rdnrn. 21, 22, zitiert nach juris, abgedruckt in [BSGE 104, 192 = SozR 4-4200 § 22 Nr. 30](#)). Soweit zur Bestimmung der angemessenen Referenzmiete ein Mietspiegel herangezogen wird, ist zu beachten, dass sich aus der Funktion von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln im Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach [§§ 558 ff BGB](#) zwar einige Vorgaben ergeben, die für die Ermittlung der grundsicherungsrelevanten Vergleichsmiete nicht in gleichem Maße Bedeutung haben. Vor allem dürfen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach [§ 558 Abs. 2 BGB](#), zu deren Darstellung Mietspiegel dienen, nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach [§ 560 BGB](#) abgesehen, geändert worden ist. Daran orientiert sollen nur solche Wohnungen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels herangezogen werden. Zudem darf bei der Erstellung eines Mietspiegels Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, denn [§§ 558 ff BGB](#) finden nur auf frei vermieteten Wohnraum Anwendung. Aus diesem Grund kann gegen die Heranziehung einfacher und qualifizierter Mietspiegel im Anwendungsbereich des [§ 22 SGB II](#) vor allem eingewandt werden, sie bildeten das Mietspiegelniveau hinsichtlich der Bestandsmieten im einfachen Marktsegment nur teilweise, nämlich lediglich bezogen auf sog Neuvertragswohnungen und geänderte Bestandswohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt ab. Allerdings ist bei der Prüfung nach [§ 22 Abs. 1 SGB II](#) letztlich entscheidend, ob im konkreten Vergleichsraum eine "angemessene" Wohnung für den Fall anzumieten wäre, dass die Bestandswohnung unangemessen teuer ist. (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnr. 27, m. w. N, vgl. auch Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, herausgegeben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 1. Auflage 2002, 2., inhaltlich unveränderte Auflage 2014).

Liegt ein qualifizierter Mietspiegel i. S. des [§ 558d Abs. 1 und 2 BGB](#) vor, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben ([§ 558d Abs. 3 BGB](#)). Die Rechtsprechung des BSG berücksichtigt dies, denn ein qualifizierter Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde liegt und entweder der Durchschnittswert dieses Mietspiegels angewandt wird oder dem Mietspiegel Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können, kann davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt (BSG, Urteil vom 13. April 2011 – [B 14 AS 106/10 R](#), Rdnr. 30, zitiert nach juris, abgedruckt in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 46](#), BSG, Urteil vom 10. September 2013 – [B 4 AS 77/12 R](#), Rdnr. 38, zitiert nach juris, abgedruckt in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 70](#)).

Einem Mietspiegel i. S. des [§ 558c Abs. 1 BGB](#), der die Voraussetzungen des [§ 558d Abs. 1 BGB](#) nicht erfüllt (einfacher Mietspiegel), kommt zwar nicht die in [§ 558d Abs. 3 BGB](#) dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung zu. Er stellt jedoch ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls, insbesondere der Qualität des Mietspiegels ab. Voraussetzung für die Berücksichtigung des Mietspiegels als Indiz oder als Vermutung im Rahmen der Überzeugungsbildung des Tatrichters ist jedoch, dass der Mietspiegel die Tatbestandsmerkmale des [§ 558c Abs. 1 BGB](#) beziehungsweise des [§ 558d Abs. 1 BGB](#) erfüllt (Bundesgerichtshof - BGH, Urteil vom 21. November 2012 – [VIII ZR 46/12](#), Rdnrn. 16, 17, zitiert nach juris, abgedruckt in [NJW 2013, 775](#)). Ob die Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels ebenfalls die Schlussfolgerung zulässt, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt, hat das BSG bisher nicht entschieden.

Die Rechtsprechung des BSG basiert, soweit sie am qualifizierten Mietspiegel anknüpft, damit auf einer doppelten Tatsachenvermutung.

Die erste Tatsachenvermutung hat ihre Grundlage in [§ 558d BGB](#). Danach wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben, wenn die Vorschrift des [§ 558d Abs. 2 BGB](#) eingehalten ist, also ein qualifizierter Mietspiegel, mithin ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist ([§ 558d Abs. 1 BGB](#)), vorhanden ist, der im Abstand von zwei Jahren aufgrund einer Stichprobe oder der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt wurde.

Die zweite Tatsachenvermutung hat ihre Grundlage im Beweis des ersten Anscheins. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) sind die Grundsätze über den Beweis des ersten Anscheins (nur) bei typischen Geschehensabläufen anwendbar, d. h. in Fällen, in denen ein bestimmter Sachverhalt feststeht, der nach der allgemeinen Lebenserfahrung auf eine bestimmte Ursache oder auf einen bestimmten Ablauf als maßgeblich für den Eintritt eines bestimmten Erfolges hinweist. Dabei bedeutet Typizität nicht, dass die Ursächlichkeit einer bestimmten Tatsache für einen bestimmten Erfolg bei allen Sachverhalten dieser Fallgruppe notwendig immer vorhanden ist; sie muss aber so häufig gegeben sein, dass die Wahrscheinlichkeit, einen solchen Fall vor sich zu haben, sehr groß ist (BGH, Urteil vom 05. Oktober 2004 – [XI ZR 210/03](#), Rdnr. 22, zitiert nach juris, m. w. N., abgedruckt in [BGHZ 160, 308](#) = [NJW 2004, 3623](#)). Beim Beweis des ersten Anscheins handelt es sich um eine Tatsachenvermutung. Das ist der auf Lebenserfahrung beruhende Schluss, dass gewisse typische Sachverhalte bestimmte Folgen auslösen oder dass umgekehrt bestimmte Folgen auf einen typischen Geschehensablauf hindeuten. Der Anscheinsbeweis setzt also einen Sachverhalt voraus, der nach der Lebenserfahrung regelmäßig einen bestimmten Verlauf nahe legt, und es rechtfertigt, besondere Umstände des Einzelfalls in ihrer Bedeutung zurücktreten zu lassen. Es muss ein Hergang zugrunde liegen, der erfahrungsgemäß gleichmäßig abläuft und zwar vom menschlichen Willen unabhängig, gleichsam mechanisch (BSG, Urteil vom 30. November 2006 – [B 9a VS 1/05 R](#), Rdnr. 20, zitiert nach juris, m. w. N.). Wenn ein qualifizierter Mietspiegel, der in einem wissenschaftlich gesicherten Verfahren aufgestellt wurde, der Bestimmung des angemessenen Quadratmeterpreises für die Kaltmiete zugrunde liegt und entweder der Durchschnittswert dieses Mietspiegels angewandt wird oder dem Mietspiegel Aussagen zur Häufigkeit von Wohnungen mit dem angemessenen Quadratmeterpreis entnommen werden können, so kann davon ausgegangen werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt (so ausdrücklich im Sinne des Anscheinsbeweises: BSG, Urteil vom 13. April 2011 – [B 14 AS 106/10 R](#), Rdnrn. 30 und 32, zitiert nach juris, abgedruckt in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 46](#)).

Beide Tatsachenvermutungen sind bezogen auf die Berliner Mietspiegel 2011 und 2013 erschüttert.

Dies folgt zum einen aus dem Urteil des Landgerichts Berlin vom 17. Juli 2015 – [63 S 220/11](#) (Rdnrn. 17, 34 – 37, zitiert nach juris, abgedruckt in [NJW 2015, 3252](#) zum Berliner Mietspiegel 2009) zugrunde liegenden Gutachten. Die für einen qualifizierten Mietspiegel gemäß [§ 558d Abs. 1 BGB](#) erforderlichen Voraussetzungen, nämlich die Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, eingehalten sind, sind danach nicht bewiesen, weil die Ausführungen des gehörten Sachverständigen sowohl im schriftlichen Gutachten vom 17. April 2014 als auch in der mündlichen Erläuterung im Verhandlungstermin am 5. August 2014 in dieser Hinsicht mindestens erhebliche Zweifel begründeten. So hat das Landgericht dargelegt: "Dabei können die von ihm getroffenen Feststellungen hinsichtlich der Zu- und Abschläge für die Sondermerkmale ebenso dahinstehen wie die in Bezug auf die Ermittlung der Nettomiete im Falle einer vereinbarten Bruttokaltmiete erhobenen Bedenken des Sachverständigen. Erstere sind im vorliegenden Fall nicht einschlägig, letztere wirken sich aufgrund der geringen Fallzahlen nicht maßgeblich aus. Der Sachverständige hat aber auch im Übrigen – sowohl wegen der Repräsentanz der Daten aufgrund der geringen Rückläuferquote als auch angesichts der bei der Extremwertbereinigung angewandten Standardabweichung statt der Boxplot-Methode – maßgebliche Defizite bei der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze dargetan. So reiche unter anderem die fehlende Dokumentation verschiedener zentraler Schritte, etwa die regressionsanalytische Ermittlung der Zu- und Abschläge zu den Tabellenwerten des Mietspiegels, bereits aus, von fehlender Qualifikation auszugehen, wobei sich der Sachverständige im Einzelnen hierzu auf statistikwissenschaftliche Literaturmeinungen bezieht. Ferner sei bei der Extremwertbereinigung die dort gewählte rein mechanisch-statistische Vorgangsweise, nämlich die Eliminierung aller Werte außerhalb eines 95 %-Vertrauensintervalls für den jeweiligen Zellenmittelwert, genauso wie die Charakterisierung von Ausreißern als Mietwerte, die signifikant von den anderen Messwerten eines Tabellenfeldes abweichen, für diese Zwecke ungeeignet, weil – wie im Detail erläutert wird – die Bedeutung des statistischen Signifikanzbegriffs missverstanden werde. In der mündlichen Erläuterung seines schriftlichen Gutachtens hat der Sachverständige darüber hinaus darauf hingewiesen, dass eine Rücklaufquote von nur 10 % in der Sozialwissenschaft bereits als Disqualifikation zu werten sei, weil zwar das Ergebnis – unter anderem aus Zufallsgründen – repräsentativ sein könne, jedoch den Regelungen des Zustandekommens widerspreche."

Das Landgericht Berlin hat im Urteil vom 17. Juli 2015 – [63 S 220/11](#) (Rdnrn. 22, 24) zum anderen ausgeführt: "Der Berliner Mietspiegel 2009 war auch nicht als "einfacher" Mietspiegel im Sinne von [§ 558 c BGB](#) zur Ermittlung der ortsüblichen Miete heranzuziehen. Die oben dargelegten Einwände der Klägerin betreffen indes nicht nur die Frage, ob das grundsätzliche Verfahren anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Sie beanstandet vielmehr konkret unter Angabe von Mieten für 30 andere vergleichbare Wohnungen, dass der Berliner Mietspiegel 2009 jedenfalls betreffend das hier einschlägige Rasterfeld auf unrichtigem oder nicht repräsentativem Datenmaterial beruhe. Dies betrifft auch die Grundlagen des einfachen Mietspiegels, begründet Zweifel an dessen Verlässlichkeit und erschüttert auch dessen Indizwirkung. Aus diesem Grund scheidet eine Heranziehung des Berliner Mietspiegels 2009 für die Ermittlung der ortsüblichen Miete als Schätzgrundlage im Sinne eines einfachen Mietspiegels gemäß [§ 287 ZPO](#) im vorliegenden Fall aus."

Die Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel des Berliner Mietspiegel 2011 können ausgehend davon nicht herangezogen werden. Beim Berliner Mietspiegel 2011 handelt es sich um eine Fortschreibung auf Basis der ergänzten Stichprobe des Berliner Mietspiegels 2009 (I - Vorbemerkung des Endberichts). Die im Verfahren beim Landgericht Berlin (Urteil vom 17. Juli 2015 – [63 S 220/11](#)) aufgezeigten statistisch-methodischen Fehler des Berliner Mietspiegels 2009 liegen beim Berliner Mietspiegel 2011 nicht im selben Umfang vor. Allerdings ist dennoch nicht gewährleistet, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes hinreichend wiedergegeben werden.

Der Berliner Mietspiegel 2009 wurde von dem vom Landgericht Berlin gehörten Sachverständigen deswegen den anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen nicht entsprechend bewertet, weil aufgrund der geringen Rückläuferquote von nur 10 Prozent eine Repräsentanz der Daten nicht gewährleistet sei. Dieser Mangel haftet dem Berliner Mietspiegel 2011 nicht an.

Nach den Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel – Endbericht des Berliner Mietspiegels 2009 wurden für die Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Rahmen des Screenings eine disproportional geschichtete Stichprobe von insgesamt 100.000 Wohnungen gezogen. Als aktualisierte Grundgesamtheit dienten alle Wohnungen Berlins, die in Mehrfamilienhäusern liegen und die keine rechtliche oder vertragliche Mietpreisminderung aufgrund einer Förderung mit öffentlichen Mitteln aufwiesen. Als Quellen wurden die Datenbestände des Landesamtes für Bürger- und Wohnungsangelegenheiten Berlin mit Stichtag 31. Mai 2008 verwendet (3.3 des Endberichts). Insgesamt wurden 100.000 Screening-Fragebögen in mehreren Wellen versandt (4.1 des Endberichts). Insgesamt konnten im Rahmen der Mieter- und Vermieterbefragung 12.883 Daten von grundsätzlich mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden (4.5 des Endberichts). Nach den durchgeführten EDV-gestützten Plausibilitätskontrollen und nach Abzug der Kontrollinterviews sowie der Extremwertbereinigung standen für die Auswertung zum Berliner Mietspiegel 2009 insgesamt 9.666 Datensätze zur Verfügung. Die in die Mietspiegeltabelle eingeflossene Zahl der Datensätze verringerte sich nochmals um Tabellenfelder, für die weniger als 10 mietspiegelrelevante Fälle erhoben werden konnten. Damit sind letztendlich 9.607 voll gültige Datensätze in die Mietspiegeltabelle eingeflossen (5.1 des Endberichts).

Daraus ermittelt sich somit eine Rücklaufquote von 9,6 Prozent ($x = 9.607 \times 100: 100.000$).

Nach den Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel – Endbericht des Berliner Mietspiegels 2011 wurden für die Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen insgesamt eine disproportional geschichtete Stichprobe von rund 73.400 Wohnungen aus den Datenbeständen des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten zum Stichtag 30. Juni 2010 (Mieterstichprobe 62.200, Vermieterstichprobe 11.200) gezogen. Die aktualisierte Grundgesamtheit umfasste hierbei alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keine rechtlichen oder vertraglichen Mietpreisbindungen aufgrund einer Förderung mit öffentlichen Mitteln aufwiesen. Zusätzlich wurde die Grundgesamtheit um die Wohnheimplätze und die von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen bereinigt (4.3 des Endberichts). Das schriftliche Screening fand in zwei Wellen statt. Insgesamt wurden 62.200 Mieter bzw. Haushalte kontaktiert (5.1.1 des Endberichts). Im Rahmen der Mieter- und Vermieterbefragung konnten auf der Basis einer Bruttostichprobe von rund 62.000 (62.200) Wohnungen für rund 11.000 (11.200) Wohnungen grundsätzlich mietspiegelrelevante Daten erhoben werden (5.4. des Endberichts i. m. V. Tabelle 2). Nach den EDV-gestützten Plausibilitätskontrollen, der Verringerung des Datensatzes um die Kontrollinterviews, der Bereinigung um in der Mietspiegeltabelle nicht mehr ausgewiesenen Substanzwohnungen sowie der Extremwertbereinigung standen für die Erstellung des Berliner Mietspiegels 2011 9.337 Datensätze zur Verfügung. Durch die Reduzierung des Datenpools um die Daten in Tabellenfeldern mit weniger als 10 Datensätzen sind in die Mietspiegeltabelle insgesamt 9.266 voll gültige Datensätze eingeflossen (6.1 des Endberichts).

Daraus ermittelt sich eine Rücklaufquote von 12,6 Prozent ($x = 9.266 \times 100: 73.400$).

Die Repräsentanz der erhobenen Daten des Berliner Mietspiegels 2011 ist damit gewährleistet, denn eine Rücklaufquote von mehr als 10 Prozent wurde erreicht.

Der weitere Einwand des vom Landgericht Berlin gehörten Sachverständigen gegen die Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze, dass bei der Extremwertbereinigung statt der Boxplot-Methode die Standardabweichung angewandt wurde, trifft jedoch auf den Mietspiegel 2011 in gleicher Weise zu, so dass dieser Mietspiegel kein qualifizierter Mietspiegel ist.

Nach den Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel – Endbericht des Berliner Mietspiegels 2009 handelt es sich bei Extremwerten um Mietwerte, die signifikant von den anderen Messwerten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Auswertung einbezogen werden sollen. Hierbei erfolgte die Festlegung der Kappungsgrenzen auf Basis eines statistischen Verfahrens. Nach Abstimmung in der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde für den Berliner Mietspiegel 2009 mit dem 97,5 Prozent-Vertrauensintervall gearbeitet. Dieses Verfahren bedeutet nicht, dass pro Feld pauschal 2,5 Prozent der Mietwerte aus der Auswertung genommen werden. Es fallen die Werte heraus, die außerhalb des für das jeweilige Mietspiegelfeld ermittelten Vertrauensintervalls liegen. Die Anzahl der Mietwerte, die durch dieses Verfahren aus den weiteren Berechnungen entfernt werden, hängt daher vom Verteilungsmuster der erhobenen Mietwerte ab. Bei einer Verteilung eng um den Mittelwert des Mietspiegelfeldes ist es möglich, dass für dieses Feld keine Extremwertbereinigung durchgeführt wird. Durch die Extremwertbereinigung verringerte sich der für die Auswertung herangezogene Datensatz von 9.966 voll gültige Datensätze um 300 auf 9.666 Datensätze (5.3 des Endberichts i. V. m. Tabelle 3).

Dies bedeutet, dass bei der Extremwertbereinigung 3,0 v. H. ($x = 300 \times 100: 9.966$) der Datensätze herausgenommen wurden.

Nach den Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel – Endbericht des Berliner Mietspiegels 2011 stellt sich die Extremwertbereinigung wie folgt dar: Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der jeweiligen Mietspiegeltabelle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte für jedes Tabellenfeld eine Bereinigung um so genannte Extremwerte. Bei Extremwerten handelt es sich um Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind bzw. signifikant von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Berechnung einbezogen werden sollen. In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel für den Berliner Mietspiegel 2011 wurde das gleiche statistische Verfahren zur Extremwertbereinigung wie im Berliner Mietspiegel 2009 angewendet. Die Kappungsgrenze wurde damit erneut auf das 97,5 Prozent-Vertrauensintervall festgelegt. Bei diesem statistischen Verfahren werden nicht pauschal 2,5 Prozent der Mietwerte bereinigt, sondern nur solche Mietwerte als Extremwerte gekennzeichnet, die nicht außerhalb des festgelegten Vertrauensintervalls liegen. Das heißt, es werden alle Mietwerte aus der Auswertung herausgenommen, die außerhalb des Bereiches des 2,24-fachen der Standardabweichung um den Mittelwert herum liegen (statistischer Grundsatz). Diese Bereinigung wurde für jedes Mietspiegelfeld getrennt berechnet. Durch dieses Verfahren ergibt sich nicht zwangsläufig in jedem Tabellenfeld eine Extremwertbereinigung, zum Beispiel bei einer Verteilung der erhobenen Mietwerte eng um den Mittelwert werden in der Regel keine Mietwerte als Extremwerte gekennzeichnet. Durch die Extremwertbereinigung wurden von 9.662 voll gültigen Datensätzen 325 Mietwerte nicht mehr in den weiteren Arbeitsschritten zur Erstellung des Berliner Mietspiegels 2011 berücksichtigt (6.3 des Endberichts i. V. m. Tabelle 3).

Dies bedeutet, dass bei der Extremwertbereinigung sogar 3,3 v. H. ($x = 325 \times 100: 9.962$) der Datensätze herausgenommen wurden.

Die Herausnahme der genannten Anzahl von Datensätzen und ihr Verhältnis zur Gesamtzahl der herangezogenen Datensätze hält der Senat für wesentlich, um Zweifel am daraus gewonnenen Ergebnis zu begründen. Die dadurch eingetretenen Veränderungen sind für das jeweilige

einschlägige Rasterfeld, wenn es um die Heranziehung dieses Mietspiegels zur Begründung einer Mieterhöhung einer diesem Rasterfeld zugeordneten Wohnung geht, relevant. Für die Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete mag diesem Gesichtspunkt zwar eine geringere Bedeutung zukommen, da es nicht auf ein einzelnes Rasterfeld, sondern auf den gewichteten arithmetischen Mittelwert aus der Summe aller Mittelwerte der maßgebenden Rasterfelder ankommt (vgl. dazu BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), Rdnrn. 28 bis 32 unter Hinweis auf Schifferdecker/Irgang/Silbermann, Archiv für Wissenschaft und Praxis der sozialen Arbeit 2010, 28; BSG, Urteil vom 13. April 2011 – [B 14 AS 32/09 R](#), Rdnrn. 24 und 26). Da den Grundlagendaten jedoch nicht zu entnehmen ist, bei welchem Rasterfeld die entsprechenden Herausnahmen vorgenommen wurden und Extremwerte sowohl nach oben als auch nach unten erfasst wurden, kann deswegen nicht ausgeschlossen werden, dass die Herausnahme der genannten Anzahl von Datensätzen auf das Ergebnis auch für die Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete Einfluss hat.

Für den Berliner Mietspiegel 2013 gilt hinsichtlich der eben angesprochenen Einwände Folgendes: Nach den Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2013 – Methodenbericht handelt es sich beim Berliner Mietspiegel 2013 um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe (1 – Vorbemerkung des Methodenberichts). Für die Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen wurde insgesamt eine disproportional geschichtete Stichprobe von rund 163.650 Wohnungen aus den Datenbeständen des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheit zum Stichtag 31. Mai 2012 gezogen (Mieterstichprobe 140.000, Vermieterstichprobe 23.650 Fälle). Die aktualisierte Grundgesamtheit umfasste hierbei alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keine rechtlichen oder vertraglichen Mietpreisbindungen aufgrund einer Förderung mit öffentlichen Mitteln aufwiesen. Zusätzlich wurde die Grundgesamtheit um die Wohnheimplätze und die von Eigentümern selbstbewohnten Wohnungen (soweit entsprechende Angaben zur Verfügung standen) bereinigt (4.3 des Methodenberichts). Das schriftliche Screening bei den Mietern fand in vier Wellen von Anfang September bis Ende Oktober 2012 statt. Insgesamt wurden 140.000 Mieter bzw. Haushalte kontaktiert (5.1.1 des Methodenberichts). Im Rahmen der Mieter- und Vermieterbefragung konnten auf der Basis einer Bruttostichprobe von rund 163.650 Wohnungen für rund 12.800 Wohnungen grundsätzlich mietspiegelrelevante Daten erhoben werden (5.4 des Methodenberichts). Nach den EDV-gestützten Plausibilitätskontrollen, der Verringerung des Datensatzes um die Kontrollinterviews, der Bereinigung um in der Mietspiegeltabelle nicht mehr ausgewiesenen Substandardwohnungen sowie der Extremwertbereinigung standen für die Erstellung des Berliner Mietspiegels 2013 11.665 Datensätze zur Verfügung (6.1 des Methodenberichts).

Daraus errechnet sich eine Rücklaufquote von 7,1 Prozent ($x = 11.665 \times 100 : 163.650$).

Dies bedeutet, dass die Repräsentanz der erhobenen Daten des Berliner Mietspiegels 2013 nicht gewährleistet ist.

Zur Extremwertbereinigung weisen die Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2013 – Methodenbericht aus: In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde für den Berliner Mietspiegel 2013 das gleiche statistische Verfahren zur Extremwertbereinigung wie im Berliner Mietspiegel 2011 angewendet. Durch die Extremwertbereinigung wurden von 12.072 voll gültigen Datensätzen 403 Mietwerte nicht mehr in den weiteren Arbeitsschritten zur Erstellung des Berliner Mietspiegels 2013 berücksichtigt, so dass 11.665 Datensätze verblieben (6.3 des Methodenberichts i. V. m. Tabelle 3).

Dies bedeutet, dass bei der Extremwertbereinigung 3,3 v. H ... ($x = 403 \times 100 : 12.072$) der Datensätze herausgenommen wurden.

Insgesamt betrachtet bestehen im Hinblick auf die Repräsentanz des Berliner Mietspiegels 2013 damit dieselben Einwände wie gegen den Mietspiegel 2009.

Das Urteil vom 16. Juli 2015 – [67 S 120/15](#) des Landgerichts Berlin steht dem nicht entgegen. Danach kann der Berliner Mietspiegel 2013 unabhängig von seiner Qualifizierungswirkung als so genannter einfacher Mietspiegel herangezogen werden. Das Landgericht hat dazu im Einzelnen (Rdnrn. 4 bis 11, zitiert nach juris, abgedruckt in [NJW 2015, 3248](#)) ausgeführt: Der Berliner Mietspiegel 2013 ist vom Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, erstellt und von diesem sowie den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter, namentlich dem Berliner Mieterverein e. V., dem Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, der Berliner Mietergemeinschaft e. V., dem Mieterschutzbund Berlin e. V., dem Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V., dem BfW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V. und dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. anerkannt worden. Bereits die Anerkennung durch die örtlichen Interessenvertreter der Mieter und Vermieter spricht nach der Lebenserfahrung dafür, dass der Berliner Mietspiegel 2013 die örtliche Mietsituation nicht einseitig, sondern objektiv zutreffend abbildet. Diese Erfahrungstatsache wird durch die Erstellung und Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde - hier das Land Berlin - noch zusätzlich gestützt. Unter diesen Umständen ist der Berliner Mietspiegel für eine richterliche Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausreichend. Ob die Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels im Einzelfall zum Nachweis der Ortsüblichkeit der verlangten Miete ausreicht, hängt allerdings davon ab, welche Einwendungen der auf Zustimmung zur Mieterhöhung in Anspruch genommene Mieter gegen den Erkenntniswert der Angaben des Mietspiegels erhebt. Trägt der Mieter etwa substantiiert vor, den Verfassern des Mietspiegels habe es an der erforderlichen Sachkunde gefehlt oder sie hätten sich von sachfremden Erwägungen leiten lassen oder der Mietspiegel beruhe auf unrichtigem oder nicht repräsentativem Datenmaterial, kann dies Anlass für eine weitere gerichtliche Beweiserhebung sein. Die Klägerin hat den Mietspiegelerstellern jedoch weder die erforderliche Sachkunde abgesprochen noch behauptet, diese hätten sich bei der Erstellung des Mietspiegels von sachfremden Erwägungen leiten lassen. Die Berufung beschränkt ihre Angriffe unter Verweis auf den erstinstanzlichen Vortrag der Klägerin im Wesentlichen auf angebliche methodische Mängel des Mietspiegels: Dessen Lageeinteilung sei ebenso wie die Umrechnung in Nettokaltmieten fehlerhaft, die zu Grunde gelegte Stichprobe nicht repräsentativ und die vorgenommene Spanneneinordnung ungenau. Es käme hinzu, dass nicht nur eine unzulässige Extremwertbereinigung, sondern auch die Fassung und Gewichtung der im Mietspiegel enthaltenen Sondermerkmale unrichtig vorgenommen worden seien. Diese Angriffe stellen damit weder die Expertise der Mietspiegelersteller noch deren Lauterkeit in Abrede, sondern ziehen allein in Zweifel, dass der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Daraus folgt aber lediglich für den - von der Kammer zu Gunsten der Klägerin unterstellten - Fall hinreichend substantiiert inhaltlicher Einwendungen gegen den Mietspiegel, dass diesem in der gerichtlichen Auseinandersetzung nicht ohne Weiteres die Vermutungswirkung des [§ 558 d Abs. 3 BGB](#) beigemessen werden kann. Davon zu trennen ist die Frage, ob ein solcher Mietspiegel für die dem Gericht gemäß [§ 287](#) Zivilprozessordnung (ZPO) eingeräumte Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausreicht (vgl. BGH, Urt. v. 20. April 2005 – [VIII ZR 110/04](#), [NJW 2005, 2074](#) Tz. 12 ff.; Urt. v. 21. November 2012 – [VIII ZR 46/12](#), [NJW 2013, 775](#) Tz. 16). Dieser für die beweisrechtliche Behandlung widerstreitenden Parteivortrags zur ortsüblichen Vergleichsmiete maßgebliche

Gesichtspunkt bliebe ohne sachliche Rechtfertigung unberücksichtigt, wenn einem nicht nach allgemeinen wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Mietspiegel stets und zudem ohne nähere Begründung eine hinreichende Aussagekraft für eine richterliche Schätzung nach [§ 287 ZPO](#) aberkannt würde. Das die gegenteilige Rechtsauffassung der Klägerin stützende und die Erstellungs- und Veröffentlichungshistorie des Berliner Mietspiegels 2013 im Rahmen seiner Beweiserhebung und -würdigung außer Acht lassende Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg (Urt. v. 11. Mai 2015 - [235 C 133/13](#), [WuM 2015, 361](#)) wird diesen Grundsätzen und dem für die Anwendung des [§ 287 ZPO](#) geltenden Beweismaß bereits in diesem Ausgangspunkt nicht gerecht. Im Rahmen des [§ 287 ZPO](#) ist für die richterliche Überzeugungsbildung anders als beim Vollbeweis bereits eine überwiegende Wahrscheinlichkeit ausreichend (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 5. November 2013 - [VI ZR 527/12](#), [NJW 2014, 688](#) Tz. 13 m.w.N.). Gemessen an diesem reduzierten Beweismaß reicht die unstreitige Expertise der Ersteller des Berliner Mietspiegels 2013 und die Anerkennung sowohl durch das Land als auch durch die Interessenverbände der Mieter und der Vermieter für die richterliche Überzeugung, dass die im Mietspiegel angegebenen Miete die ortsübliche Vergleichsmiete mit überwiegender Wahrscheinlichkeit zutreffend wiedergeben, aus. Das gilt selbst in dem von der Kammer zu Gunsten der Klägerin angenommenen Fall, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen nicht genügen und Mängeln der Datenerhebung und -auswertung unterliegen sollte. Denn es ist nach allgemeiner Lebenserfahrung davon auszugehen, dass derartige Mängel im Falle ihrer Erheblichkeit bereits den durch ihre Sachkunde ausgewiesenen Erstellern des Mietspiegels oder zumindest den als sachkundigen Vertretern der Interessen ihrer Mitglieder bekannten Mieter- und Vermieterverbänden vor dessen Veröffentlichung offenbar geworden wären und diese entsprechende Mängel entweder vor Veröffentlichung des Mietspiegels gerügt und beseitigt, zumindest aber zum Anlass genommen hätten, den Mietspiegel nicht in seiner jetzigen Form zu veröffentlichen oder in der veröffentlichten Form anzuerkennen. Da der Mietspiegel gleichwohl in seiner jetzigen Form veröffentlicht und zudem umfassend anerkannt wurde, ist mit überwiegender Wahrscheinlichkeit zumindest davon auszugehen, dass die klägerseits behaupteten Mängel der Datenerhebung und -auswertung im Falle ihres Vorliegens für die sachlich zutreffende Ermittlung der ausgewiesenen Mietwerte nur unerheblich ins Gewicht gefallen sind und selbst eine statistisch fehlerfreie Erstellung des Mietspiegels allenfalls zu einer der Höhe nach unwesentlich abweichenden ortsüblichen Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung geführt hätte.

Das Landgericht Berlin hat damit nach seinen Ausführungen den reduzierten Beweismaßstab der überwiegenden Wahrscheinlichkeit dafür ausreichen lassen, dass die im Berliner Mietspiegel 2013 angegebene Miete die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergibt. Ein solcher Beweismaßstab genügt jedoch für die Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete nicht. Die angemessene Nettokaltmiete muss vielmehr bewiesen sein, also mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit dergestalt feststehen, dass eine solche Gewissheit vorhanden ist, die vernünftige Zweifel schweigen lässt.

Die Vermutungswirkung der qualifizierten Berliner Mietspiegel 2011 und 2013 ist zum anderen auch im Hinblick darauf, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt, erschüttert:

Der Senat teilt die im Urteil des Sozialgerichts Berlin vom 27. Mai 2016 - [S 37 AS 1974/16](#) (Rdnrn. 33, 34, 36, 39, 41 - 54, 59, 70, zitiert nach juris) vertretene Auffassung, dass hinreichende objektive Umstände erkennbar sind, die auf eine beschleunigte Abkoppelung des Marktgeschehens vom Mietspiegel hindeuten. Mietspiegeldaten sind, wie das Sozialgericht in Anwendung der Rechtsprechung des BSG zutreffend ausführt, nur dann als Rohdaten zu verwenden, wenn sie die Marktverhältnisse im maßgebenden Beobachtungszeitraum realistisch widerspiegeln ("getreues Abbild des Wohnungsmarktes"). Bleibt der Mietspiegel hinter der tatsächlichen Marktentwicklung zurück (sog. verzögerte Marktabbildung), beschreibt er nicht (mehr) die realen Marktverhältnisse. Die Wichtung von Mietspiegeldaten kann die verzögerten Marktabbildung bei Bezugnahme auf einen Mietspiegel, d. h. auf Neuvertragsmieten nicht preisgebundenen Wohnraums aus den letzten vier Jahren, nicht ausgleichen. Ausgehend von der aufgezeigten Vermutung als Beweis des ersten Anscheins, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt, bedarf es somit nicht des Nachweises des Betroffenen, dass es (objektiv) keine Wohnungen zum Richtwert gibt; vielmehr genügt, dass die vom BSG aufgezeigte Vermutung erschüttert wird.

Dies kann für den Berliner Wohnungsmarkt, der nach BSG-Rechtsprechung einen einheitlichen Vergleichsraum bildet, eindeutig festgestellt werden: Schon die im Zusammenhang mit dem Mietnovellierungsgesetz (Mietpreisbremse) ausgewerteten Daten zu angespannten Wohnungsmärkten weisen ganz Berlin als einen angespannten Wohnungsmarkt aus (Bundestags-Drucksache 447/14, S. 7 ff). In Berlin beträgt die Abweichung der Angebotsmiete von 7,02 Euro/qm (Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN Immodaten GmbH: Wiedervermietungsflächen, 50-80 m² Wohnfläche, mittlere Ausstattung) zur Vergleichsmiete des Mietspiegels 2013 von 5,90 Euro/qm (Quelle: F+B-Mietspiegelindex: Musterwohnung 65 qm, normale Ausstattung und Lage) 1,12 Euro und 19 v. H. (a. a. O., S. 7). Die mittlere Abweichung von ortsüblicher Vergleichsmiete und Angebotsmiete für Mietwohnungen mit mittlerer Ausstattung und Wohnungsgröße liegt in Berlin für einfache Wohnlage bei ca. 17 v. H., für mittlere Wohnlagen bei ca. 18 v. H. und für gute Wohnlagen bei ca. 26 v. H. (a. a. O., S. 8).

In der Begründung der Berliner Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß [§ 556d Absatz 2 BGB](#) (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015 (vgl.

<https://www.parlament-berlin.de/ados/17/IIIPlen/vorgang/verordnungen/vo17-186.pdf>) wird belegt, dass 1. die Mieten in Berlin deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, 2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, 3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, und dass 4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht. Danach (Begründung Ziffer 4.1.1, S. 6) sind im Zeitraum 2010 bis 2014 die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt um 5,4 % gestiegen. Im Land Berlin haben sich im Betrachtungszeitraum die Nettokaltmieten um 7,7 % erhöht. Die Nettokaltmieten sind damit im Zeitraum 2010 bis 2014 im Land Berlin um rund 43 % schneller gestiegen als im Bundesdurchschnitt. Die Angebotsmieten haben sich im Zeitraum IV. Quartal 2009 bis IV. Quartal 2014 in Deutschland von 6,00 Euro/qm um 0,90 Euro/qm auf 6,90 Euro/qm, d.h. um 15,0 v. H., und in Berlin von 6,00 Euro/qm um 2,59 Euro/qm auf 8,59 Euro/qm, d. h. um 43,2 v. H. entwickelt (Begründung Ziffer 4.1.2, S. 7). Im Jahr 2002 unterschied sich die durchschnittliche Mietbelastung der Berliner Mieterhaushalte noch kaum von der in Deutschland. Vier Jahre später erreichte die Berliner Quote bereits 28,3% und lag damit schon 1,0 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt. Bis 2010 ist die Mietbelastungsquote in Berlin weiter auf 29,2 % angestiegen und auch die Differenz zur Deutschlandquote nahm weiter zu. Die durchschnittliche Mietbelastung der Berliner Haushalte überstieg bereits 2010 deutlich den bundesweiten Durchschnitt. Seit 2010 haben sich die Mieten in Berlin nochmals spürbar entwickelt, sodass sich die Berliner Mietbelastung absolut und auch der Abstand zur bundesweiten Mietbelastungsquote inzwischen noch weiter erhöht haben dürfte (Begründung Ziffer 4.2, S. 8). Im Zeitraum 2011 bis 2013 wuchs die Bevölkerung in Berlin um 129.038 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,74 Personen entspricht dies einer Anzahl von 74.026 Haushalten. Dagegen betrug die Zahl der fertig gestellten Wohnungen (einschließlich

der fertig gestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) lediglich 16.549 Wohnungen. Die Zahl der neugebauten Wohnungen lag dagegen sogar nur bei 12.369. Jahr Bevölkerungsentwicklung Anzahl Haushalte Fertig gestellte Wohnungen darunter Neubau 2011 41.116 23.495 4.491 3.517 2012 43.784 25.309 5.417 4.205 2013 44.138 25.222 6.641 4.647 Gesamt 129.038 74.026 16.549 12.369 (Quelle: Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) Damit ist die Zahl der Haushalte im Betrachtungszeitraum mehr als viermal schneller gestiegen als das durch Neubautätigkeit geschaffene zusätzliche Wohnraumangebot. Davon ausgehend, dass das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum der letzten fünf Jahre auch für die Jahre 2014 bis 2020 anhält, ergibt sich für den Zeitraum 2014 bis 2020 ein Bevölkerungswachstum von insgesamt rund 189.500 Personen bzw. eine Zunahme um rund 108.900 Haushalte. Wird optimistisch angenommen, dass in dem gleichen Zeitraum die jährliche Fertigstellungsrate bei rund 15.000 Wohnungen liegt, ergäbe sich eine Gesamtzahl von rund 90.000 Wohnungen. Damit ergäbe sich auch perspektivisch die Situation, dass die Zahl der Haushalte immer noch etwas schneller steigt als die Neuschaffung des erforderlichen Wohnraums (Begründung Ziffer 4.3, S. 8/9). Die Zensuserhebung wies 2011 für Berlin eine Leerstandsquote von rund 3,5 % (67.000 Wohnungen) aus. Fortschreibungsfähige Daten sind für Berlin insgesamt seitdem nicht verfügbar. Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand 40 % aller Berliner Mietwohnungen umfasst, wiesen im Zensus-Jahr 2011 insgesamt rund 17.000 freie Wohnungen und eine Leerstandsquote von 2,6 % aus. Bis Ende 2013 sank dieser Leerstand weiter auf rund 13.000 Wohnungen und die Leerstandsquote auf durchschnittlich 2,0 %. Auch der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne vollausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist für Berlin eine seit 2011 weiter sinkende Leerstandsquote aus. Lag sie für das Jahr 2011 noch bei 2,3 %, sank sie für das Jahr 2013 auf nur noch 1,8 % bzw. 29.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ein Leerstand in der vorgenannten Größenordnung liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der Bevölkerungszunahme bzw. der Zunahme der Haushalte (siehe Nummer 4.3) kann durch den Wohnungsleerstand nicht mehr befriedigt werden (Begründung Ziffer 4.4, S. 9).

Die Entwicklung der Differenzen zwischen Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin zeigt sich dabei wie folgt: (Für den Mietspiegel 2009 wurden die Daten im Oktober 2008 erhoben, für die Mietspiegel 2011 und 2013 im September des jeweiligen Vorjahres. Zum Vergleich der Entwicklungen der Angebotsmieten wurden daher das IV. Quartal 2008 sowie die III. Quartale 2010 und 2012 herangezogen.) Angaben in Euro/qm monatlich, Nettokaltmiete IV. Quartal 2008 III. Quartal 2010 III. Quartal 2012 Entwicklung in % absolute Veränderung ortsübliche Vergleichsmiete 4,83 5,21 5,54 15,0 0,71

Angebotsmiete 5,65 6,20 7,32 29,6 1,67 Differenz 0,82 0,99 1,78 (Quellen: ImmobilienScout24, Quartalsweise Auswertungen der mittleren Angebotsmieten (Median) für das Bundesgebiet und das Land Berlin. Vergleich der Entwicklung im Zeitraum IV. Quartal 2009 bis IV. Quartal 2014 und eigene Berechnungen; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Datengrundlage: GEWOS Institut für Stadt- Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2009, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Berliner Mietspiegel 2013). Die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete stieg vom Oktober 2008 bis September 2012 von 4,83 Euro/qm um 0,71 Euro/qm auf 5,54 Euro/qm und damit um rund 15 %. Im gleichen Zeitraum stieg dagegen die durchschnittliche Angebotsmiete um 1,67 Euro/qm bzw. rund 30 %. Demnach stieg die Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum doppelt so schnell wie die ortsübliche Vergleichsmiete. Deutlich wird dies auch, wenn die jeweilige absolute Differenz zwischen der Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete betrachtet wird. Lag die Differenz 2008 noch bei 0,82 Euro/qm, so lag sie 2012 mit 1,78 Euro/qm ebenfalls mehr als doppelt so hoch. Aufgrund der weiterhin stark gestiegenen Angebotsmieten in Berlin (im IV. Quartal 2014 auf 8,59 Euro/qm mtl.) ist zu erwarten, dass die Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete weiter zunimmt und im dritten Quartal 2014 bereits bei über 2,50 Euro/qm monatlich lag (Begründung Ziffer 4.5, S. 9/10).

In der Gesamtbetrachtung der Indikatoren zeigt sich (so Begründung Ziffer 4.6., S. 10), dass die Mieten in den letzten Jahren in Berlin deutlich schneller gestiegen sind als im Bundesdurchschnitt. Auch im Vergleich der Entwicklungen zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete zeigt sich im Zeitverlauf ein immer stärkeres Auseinanderdriften der Entwicklungen. Der Abstand zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete in Berlin wird immer größer. Das ist insbesondere ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt, da für die immer knapper werden freien Wohnungen höhere Mieten gefordert werden können. Eine solche Entwicklung wäre auf einem entspannten Wohnungsmarkt nicht möglich. Die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung liegt in Berlin etwas höher als im Bundesgebiet. Insbesondere durch Zuwanderung ist in Berlin die Wohnbevölkerung und damit die Zahl der Haushalte und somit die Nachfrage nach Wohnungen in den letzten drei Jahren sehr stark angestiegen. Während anfangs die zusätzliche Nachfrage durch Leerstandsabbau kompensiert werden konnte, ist dies nunmehr überwiegend nur noch durch Wohnungsneubau und damit einer Angebotserweiterung realisierbar. Aufgrund des langen Planungsvorlaufs für Wohnungsneubau und weiter steigender Wohnungsnachfrage durch Bevölkerungs- bzw. Haushaltszunahme ist auch perspektivisch innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Kompensation nicht möglich.

Kennzeichnend für den starken Anstieg der Mieten ist damit, wie das Sozialgericht dargelegt hat, die Entwicklung der Angebotsmieten.

Nach den Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel des Berliner Mietspiegel 2011 (7.1. des Endberichts i. V. m. Tabelle 12) hat sich in den letzten 23 Monaten die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in Berlin um 7,9 v. H. erhöht, welches einer jährlichen Mietsteigerung von 4,0 v. H. entspricht. Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2009 ergab sich damit eine Erhöhung der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete um 0,38 Euro/qm monatlich auf 5,21 Euro/qm nettokalt monatlich. Vergleicht man die durchschnittliche Netto-Kaltmiete des Berliner Mietspiegels 2011 mit der vom Berliner Mietspiegel 2007, so ergibt sich lediglich eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 2,4 v.H. Betrachtet man die Mietenentwicklung differenziert nach den im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen drei Wohnlagen, so kann in der guten Wohnlage eine überdurchschnittliche Mietenentwicklung von +10,9 % bzw. +0,58 EUR/m² festgestellt werden (+5,5 % pro Jahr). In der einfachen Wohnlage ist die Mietenentwicklung mit +5,9 % bzw. +0,27 EUR/m² deutlich verhaltener. Bei den Wohnungsgrößenklassen kann bei den kleinen Wohnungen bis unter 40 qm und den großen Wohnungen mit 90 m² und mehr eine überdurchschnittliche Mietsteigerung festgestellt werden (8,5 v. H. bzw. 9,3 v. H.). Bei den kleinen Wohnungen bis unter 40 qm findet sich auch die höchste durchschnittliche Miete mit 5,87 Euro/qm zwischen den vier im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen Größenklassen.

Nach den Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2013 (7.1. des Methodenberichts i. V. m. Tabelle 12) hat sich in den letzten zwei Jahren die durchschnittliche Netto-Kaltmiete in Berlin um 6,3 v. H. erhöht, welches einer jährlichen Mietsteigerung von 3,1 v. H. entspricht. Gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2011 ergab sich damit eine Erhöhung der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete um 0,33 Euro/qm monatlich auf 5,54 Euro/qm nettokalt monatlich. Betrachtet man die

Mietenentwicklung differenziert nach den im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen drei Wohnlagen, so kann in der einfachen Wohnlage eine überdurchschnittliche Mietenentwicklung von +9,3 v. H. bzw. +0,45 Euro/qm fest-gestellt werden (+4,5 v. H. pro Jahr). In der mittleren und guten Wohnlage ist die Mietenentwicklung mit +4,8 % bzw. +4,6 % oder absolut +0,25 EUR/m² bzw. +0,27 EUR/m² deutlich verhaltener als der Durchschnitt. Bei den Wohnungsgrößenklassen kann bei den kleinen Wohnungen bis unter 40 qm und den Wohnungen mit 40 bis unter 60 qm eine überdurchschnittliche Mietssteigerung festgestellt werden (7,2 v. H. bzw. 8,2 v. H.). Bei den kleinen Wohnungen bis unter 40 qm findet sich auch die höchste durchschnittliche Miete mit 6,29 Euro/qm in den vier im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen Größenklassen. Die aufgezeigte Entwicklung war im Verhältnis zwischen dem Mietspiegel 2009 zum Mietspiegel 2007 noch moderat; sie deutete sich jedoch bereits an.

Nach den Grundlegendaten für den empirischen Mietspiegel zum Berliner Mietspiegel 2009 (6.1 des Endberichts i. V. m. Tabelle 12) stiegen die Mieten im Mietspiegel 2009 im Vergleich zum Mietspiegel 2007 (in genau zwei Jahren) um 1,7 v. H. ... Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Entwicklung von rund 0,85 v. H. ... Im Vergleich zum letzten Berliner Mietspiegel ist die durchschnittliche Nettokaltmiete über alle Wohnungen von 4,75 Euro/qm auf 4,83 Euro/qm angestiegen. Das bedeutet eine Zunahme von 0,08 Euro/qm im Zeitraum von zwei Jahren. Jährlich haben sich die Mieten damit um 0,04 Euro/qm durchschnittlich erhöht. Nach Wohnlagen differenziert entwickeln sich die Mieten wie folgt: Anstieg in allen Wohnlagen; einfache Wohnlage: überdurchschnittlicher Anstieg (2,9 v. H.), mittlere Wohnlage: unterdurchschnittlicher Anstieg (0,6 v. H.), gute Wohnlage: unterdurchschnittlicher Anstieg (0,8 v. H.).

Auch aus weiteren Berichten ist diese Entwicklung ersichtlich.

Nach dem Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland ([Bundestag-Drucksache 17/11200](#) vom 22. Oktober 2012, S. 18) ist zur Entwicklung der Mieten ausgeführt: Die steigende Wohnungsnachfrage schlägt sich bislang noch nicht im Mietenindex des Statistischen Bundesamtes nieder, der vor allem die Entwicklung der Bestandsmieten abbildet. So sind die Nettokaltmieten zwischen 2001 und 2011 jährlich um 1,1 Prozent gestiegen und damit weniger stark als die Verbraucherpreise insgesamt, die um 1,6 Prozent pro Jahr gestiegen sind. Allerdings reagieren die Bestandsmieten mit einer zeitlichen Verzögerung auf Marktänderungen. Die Neu- und Wiedervermietungs-mieten vermitteln ein realistischeres Bild des aktuellen Marktgeschehens, da sie die aktuellen Angebote von Wohnungen bei Mieterwechsel oder Neuvermietung wiedergeben. Wie Abbildung 6 zeigt, steigen diese Mieten seit 2006 in immer mehr Kreisen in Deutschland, während die Zahl der Kreise mit sinkenden Mieten abnimmt. Diese Entwicklung hat sich seit 2010 beschleunigt. Dennoch bestehen weiterhin deutliche regionale Unterschiede. In einigen Landkreisen in den neuen Ländern und auch in strukturschwachen Regionen in den alten Ländern gehen die Mieten weiter zurück. Nachdem einige Metropolen (Berlin, Frankfurt, Hamburg) und ostdeutsche Städte (Jena, Weimar) bereits ab 2008/2009 deutliche Steigerungen der Neu- und Wiedervermietungs-mieten verzeichneten, schlug sich 2011 die steigende Nachfrage erstmals deutschlandweit nieder – mit einem Plus von 2,9 Prozent. Die höchsten Mietpreissteigerungen gab es 2011 vor allem in den Großstädten und Metropolkernen (Berlin + 7,4 Prozent, Bremen + 8,8 Prozent, Hamburg + 7,5 Prozent, Freiburg + 8,1 Prozent, Greifswald + 10,4 Prozent).

Bereits im Wohngeld- und Mietenbericht 2010 ([Bundestag-Drucksache 17/6280](#) vom 24. Juni 2011, S. 8) ist zur Entwicklung der Wohnungsmieten ausgeführt gewesen, dass Großstädte ab 500 000 Einwohnern im Vergleich zu allen anderen Städten von überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen betroffen waren. Die Erst- und Wiedervermietungs-mieten stiegen dort um durchschnittlich 3,1 Prozent pro Jahr. Für Berlin hat die Abbildung 1 (Neu- und Wiedervermietungs-mieten Wohnungen 2010) eine Neu- und Wiedervermietungs-miete (Angebotsmiete nettokalt) für 2010 von 6,00 bis unter 7,00 Euro je qm ausgewiesen ([Bundestag-Drucksache 17/6280, S. 17](#)).

Die aufgezeigte Entwicklung hat sich danach fortgesetzt, wie dem Wohngeld- und Mietenbericht 2014 ([Bundestag-Drucksache 18/6540](#) vom 29. Oktober 2015, S. 12) zu entnehmen ist. Darin ist dargelegt: Die bereits im Wohngeld- und Mietenbericht 2010 festgestellten Verknappungserscheinungen auf den Wohnungsmärkten haben sich weiter verschärft. Die seit 2009 zu verzeichnende zunehmende Dynamik auf den Wohnungsmärkten der wirtschaftsstarken Zuzugsräume und vieler Groß- und Universitätsstädte hält weiter an. In vielen Ballungsräumen, Groß- und Universitätsstädten sind weiterhin deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Wohnungsmarktengepässe zu verzeichnen. Die höchsten Steigerungen der Angebotsmieten gab es 2014 vor allem in Ballungsregionen und Universitätsstädten. Beispielsweise stiegen die Angebotsmieten 2014 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 9,1 Prozent, in Stuttgart um 6,8 Prozent, in Wolfsburg um 19,1 Prozent, in Braunschweig um 10,0 Prozent, in Regensburg um 6,9 Prozent und in Memmingen um 7,9 Prozent. Vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber auch zunehmend Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Daraus wird ersichtlich, dass wenigstens seit 2011 ein hoher Nachfragedruck auf dem Berliner Wohnungsmarkt bestand, so dass Wohnungssuchende in der Regel keine Neuvertragsmiete in Höhe der Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels aushandeln konnten. Vielmehr sprechen die vorliegenden Daten dafür, dass die Neuvertragsmieten regelmäßig auf dem Niveau der Angebotsmieten lagen.

Die Vermutung, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt, ist damit bezogen auf die Berliner Mietspiegel 2011 und 2013 erschüttert.

Ein schlüssiges Konzept für den festgelegten Vergleichsraum kann damit nicht mehr erarbeitet werden.

Das vom Beklagten zugrunde gelegte Konzept, einerseits die AV-Wohnen und andererseits die WAV, ist wie bereits oben ausgeführt nicht schlüssig. Das anstelle dessen von Richtern des Sozialgerichts Berlin entwickelte Modell (Schifferdecker/Irgang/Silbermann/, Einheitliche Kosten der Unterkunft in Berlin. Ein Projekt von Richterinnen und Richtern des Sozialgerichts Berlin, in: Archiv für Wissenschaft und Praxis der sozialen Arbeit Nr. 1/2010 S. 28 – 42), das zwar als solches vom BSG (Urteile v. 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), [B 14 AS 65/09 R](#), [B 14 AS 2/10 R](#)) als grundsätzlich zulässiges schlüssiges Konzept bestätigt worden ist, beruht auf den Grundlegendaten der Berliner Mietspiegel, die basierend auf der neuen Erkenntnis der Nichtbeachtung von anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen bei deren Erstellung, wie ebenfalls oben für die Berliner Mietspiegel 2011 und 2013 ausgeführt, die Vermutung einerseits dafür, dass daraus die angemessene Nettokaltmiete bestimmt werden kann, und andererseits dafür, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu der abstrakt angemessenen Leistung für die Unterkunft gibt, nicht tragen. Andere Daten stehen nicht zur Verfügung, so dass es an einer Tatsachengrundlage mangelt, die Ausgang für ein schlüssiges Konzept sein könnte.

Nach der Rechtsprechung des BSG (Urteil vom 10. September 2013 – [B 4 AS 4/13 R](#), Rdnr. 14, zitiert nach juris, m. w. N., abgedruckt in SozR 4-4200 § 22 Nr. 72) ist ein Rückgriff auf die Werte des WoGG – zur Festlegung ausschließlich der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft im Sinne einer Obergrenze – nur dann zulässig, wenn nach den Feststellungen der Tatsacheninstanzen Erkenntnismöglichkeiten und –mittel zur Festlegung der von dem SGB II-Träger zu tragenden angemessenen Aufwendungen der Unterkunft nach einem schlüssigen Konzept nicht mehr vorhanden sind. Das BSG hat für den Fall des Ausfalls von lokalen Erkenntnismöglichkeiten aufgrund von fehlenden Ermittlungen des Grundsicherungsträgers eine Begrenzung der Amtsermittlungspflicht der Sozialgerichte für zulässig erachtet und ausdrücklich betont, dass es im Wesentlichen Sache der Grundsicherungsträger sei, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu ermitteln. Insbesondere für weit zurückliegende Zeiträume brauchen deshalb nicht unverhältnismäßig aufwändige Ermittlungen durchgeführt zu werden. Dies entbindet jedoch nicht von nachvollziehbaren Darlegungen dazu, warum ein schlüssiges Konzept auf der Grundlage der vorhandenen Erkenntnisse und Daten nicht (mehr) entwickelt werden kann.

Damit sind, wenn die Erarbeitung eines schlüssigen Konzepts für den festgelegten Vergleichsraum nicht mehr möglich ist, grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen. Diese Aufwendungen werden jedoch durch die Tabellenwerte zu [§ 12 Wohngeldgesetz \(WoGG\)](#) gedeckelt. Wegen der nur abstrakten, vom Einzelfall und den konkreten Umständen im Vergleichsraum losgelösten Begrenzung ist zur Bestimmung der angemessenen Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten ([§ 9 Abs. 1 WoGG](#), wonach Miete das vereinbarte Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf Grund von Mietverträgen oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen einschließlich Umlagen, Zuschlägen und Vergütungen ist) auf den jeweiligen Höchstbetrag der Tabelle, also die rechte Spalte, zurückzugreifen und ein "Sicherheitszuschlag" einzubeziehen. Der Sicherheitszuschlag ist im Interesse des Schutzes des elementaren Bedürfnisses des Leistungsberechtigten auf Sicherung des Wohnraums erforderlich, denn es kann beim Fehlen eines schlüssigen Konzepts nicht mit Sicherheit beurteilt werden, wie hoch die angemessene Referenzmiete tatsächlich ist (BSG, Urteil vom 11. Dezember 2012 – [B 4 AS 44/12 R](#), Rdnr. 19, zitiert nach juris; vgl. auch BSG, Urteil vom 17. Dezember 2009, [B 4 AS 50/09 R](#), Rdnr. 27 zitiert nach juris, abgedruckt in [SozR 4-4200 § 22 Nr. 29](#)). Der Sinn und Zweck des WoGG liegt nicht darin, die Mieten für Wohnraum bei Vorliegen der einkommensrechtlichen Voraussetzungen voll oder zu einem erheblichen Teil zu übernehmen. Vielmehr handelt es sich beim Wohngeld um einen Zuschuss zu den Aufwendungen für Wohnraum. Die Höhe ist abhängig von der zu berücksichtigenden Miete, den Haushaltsmitgliedern und dem Einkommen. Übersteigt die nach [§ 11 WoGG](#) zu berücksichtigende Miete den in [§ 12 WoGG](#) festgesetzten Betrag, bleibt der übersteigende Teil bei der Wohngeldberechnung außer Betracht. Die i. S. des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) angemessene Miete muss hingegen gewährleisten, dass zu dem als angemessen erachteten Wert Wohnraum vorhanden ist. Beide Regelungen verfolgen damit verschiedene Ziele; auf die Werte aus [§ 12 WoGG](#) ist daher nur als Berechnungsgrundlage zur Bemessung der angemessenen Miete abzustellen und dem Sinn und Zweck von [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) nach mittels des "Sicherheitszuschlages" anzupassen (BSG, Urteil vom 12. Dezember 2013 – [B 4 AS 87/12 R](#), Rdnr. 27, zitiert nach juris, abgedruckt in SozR 4-4200 § 22 Nr. 73 ausdrücklich zu [§ 12 WoGG](#); BSG Urteil vom 16. Juni 2015 – [B 4 AS 44/14 R](#), Rdnr. 30, zitiert nach juris, abgedruckt SozR 4-4200 § 22 Nr. 85).

Die Tabelle des [§ 12 Abs. 1 WoGG](#) in der Fassung des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 ([BGBl I 2010, 1885](#); gültig vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2015) i. V. m. [§ 38 Nr. 2 WoGG](#) in der Fassung des Gesetzes vom 9. November 2012 ([BGBl I 2012, 2291](#)) i. V. m. der Anlage (in der Fassung des Gesetzes vom 24. September 2008 ([BGBl I 2008, 1856](#); gültig vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2015) zu § 1 Abs. 3 Wohngeldverordnung (WoGV) weist für Berlin, das der Mietstufe 4 (jetzt: IV) zugeordnet wird, für eine Person einen Betrag von 358 Euro aus.

Das ergibt einen gedeckelten Betrag für die Bruttokaltmiete von 393,80 Euro monatlich (358 Euro + 35,80 Euro als 10%-Zuschlag).

Die Bruttokaltmiete beträgt mithin bei einer Wohnfläche von 40 qm bis unter 60 qm (Ein- und Zwei-Personen-Haushalt) für die Zeit vom 1. April 2012 bis 30. September 2013 393,80 Euro monatlich.

Der Anspruch auf Leistungen für die Heizung besteht grundsätzlich in Höhe der konkret-individuell geltend gemachten Aufwendungen, soweit sie angemessen sind.

Von unangemessen hohen Heizkosten ist auszugehen, wenn bestimmte Grenzwerte überschritten werden, die den von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten "Kommunalen Heizspiegeln" bzw. dem "Bundesweiten Heizspiegel" zu entnehmen sind. Solange der jeweils örtlich zuständige Träger der Grundsicherung keine differenzierte Datenermittlung für den konkreten Vergleichsraum durchgeführt hat, die zuverlässige Schlüsse auf einen Wert für grundsicherungsrechtlich angemessene Heizkosten in seinem Zuständigkeitsbereich zulassen, ist die Heranziehung eines Grenzwertes aus Gründen der Praktikabilität geboten. Es ist zwar nicht zu verkennen, dass der hohe Grenzwert der energiepolitischen Zielsetzung eines Heizspiegels zuwiderläuft. Solche Zielsetzungen sind im Anwendungsbereich des SGB II aber nach den gesetzgeberischen Vorgaben unbeachtlich (BSG, Urteil vom 12. Juni 2013 – [B 14 AS 60/12 R](#), Rdnr. 22, m. w. N., zitiert nach juris, abgedruckt in [BSGE 114, 1](#) = SozR 4-4200 § 22 Nr. 69).

Dem Grenzwert aus einem (bundesweiten oder kommunalen) Heizkostenspiegel kommt nicht die Funktion einer Quadratmeterhöchstgrenze zu mit der Folge, dass bei unangemessen hohen Heizkosten die Aufwendungen für Heizung bis zu dieser Höhe, aber nur diese übernommen werden müssten. Auch diesem Wert liegt nämlich keine Auswertung von Daten zugrunde, die den Schluss zuließe, es handle sich insoweit um angemessene Kosten. Der Grenzwert markiert nicht angemessene Heizkosten, sondern gibt einen Hinweis darauf, dass von unangemessenen Heizkosten auszugehen ist; das Überschreiten des Grenzwertes kann lediglich als Indiz für die fehlende Angemessenheit angesehen werden ("im Regelfall"). Dies hat im Streitfall zur Folge, dass es dem Leistungsberechtigten obliegt vorzutragen, warum seine Aufwendungen gleichwohl als angemessen anzusehen sind. Insofern führt das Überschreiten des Grenzwertes zu einem Anscheinsbeweis zu Lasten des Leistungsberechtigten dahin, dass von unangemessen hohen Kosten auszugehen ist. Lässt sich nicht feststellen, dass im Einzelfall höhere Aufwendungen gleichwohl angemessen sind, treffen ihn die Folgen im Sinne der materiellen Beweislast (BSG, Urteil vom 12. Juni 2013 – [B 14 AS 60/12 R](#), Rdnr. 23, m. w. N.).

Der Grenzwert errechnet sich aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche (und nicht aus der Wohnfläche der konkret innegehabten Wohnung) und, wenn ein kommunaler Heizspiegel – wie vorliegend für Berlin – nicht existiert, den entsprechenden Werten der Spalte "zu hoch" für Heizöl, Erdgas bzw. Fernwärme des "Bundesweiten Heizspiegels", der zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung veröffentlicht war. Bei Wohnungen, die mit einer Etagenheizung beheizt werden, erscheint es sachgerecht, zugunsten der Leistungsberechtigten den Wert

für eine Gebäudefläche von 100 bis 250 qm zugrunde zu legen, weil diese den Verbrauchswerten einer Einzelheizanlage am nächsten kommen. Schließlich liegt nahe, für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind (Strom, Holz, Solarenergie o. ä.), den jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde zu legen (BSG, Urteil vom 12. Juni 2013 – [B 14 AS 60/12 R](#), Rdnr. 25).

Maßgebend ist vorliegend der Bundesweite Heizspiegel 2012 vom 22. Mai 2012. Dieser Heizspiegel war bei Erlass der letzten Verwaltungsentscheidung für die Zeit vom 1. April 2012 bis 30. September 2012 (Widerspruchsbescheid vom 9. November 2012) bereits veröffentlicht. Der Bundesweite Heizspiegel 2013 vom 1. Oktober 2013 ist nicht heranzuziehen, da er bei Erlass der letzten Verwaltungsentscheidung für die Zeit bis 30. September 2013 (Widerspruchsbescheid vom 9. September 2013) noch nicht veröffentlicht war.

Der Grenzwert bei der Beheizung einer Wohnung mit Erdgas bei einer Gebäudefläche von über 1.000 qm liegt bei 14,70 Euro/qm/Jahr.

Daraus errechnen sich bei einer abstrakt angemessenen Wohnfläche von 50 qm für einen Ein-Personen-Haushalt 735 Euro/Jahr und mithin 61,25 Euro monatlich.

Demgegenüber betrug für den Kläger die Heizkostenvorauszahlung 63 Euro für die Zeit vom 1. April 2012 bis 31. Juli 2012 und 53 Euro für die Zeit vom 1. August 2012 bis 30. September 2013. Damit ist, soweit der Grenzwert überschritten wird, lediglich der Grenzwert als zu berücksichtigende Heizkosten zugrunde zu legen.

Insgesamt hatte der Kläger somit Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung monatlich für die Zeit vom 1. April 2012 bis 31. Juli 2012 in Höhe von 455,05 Euro (Bruttokaltmiete von 393,80 Euro + Heizkosten von 61,25 Euro) für die Zeit vom 1. August 2012 bis 30. September 2013 in Höhe von 446,80 Euro (Bruttokaltmiete von 393,80 Euro + Heizkosten von 53 Euro).

Demgegenüber wurden ihm unter Berücksichtigung der Entscheidung des Sozialgerichts (vgl. dazu auch die Änderungsbescheide vom 12. Juni 2015) und des angenommenen Teilanerkenntnisses Leistungen für Unterkunft und Heizung monatlich für die Zeit vom 1. April 2012 bis 30. April 2012 in Höhe von 383,75 Euro (Urteil des Sozialgerichts) für die Zeit vom 1. Mai 2012 bis 30. September 2012 in Höhe von 389,00 Euro (Änderungsbescheid vom 3. April 2013 in Verbindung mit dem Teilanerkenntnis) für die Zeit vom 1. Oktober 2012 bis 31. Dezember 2012 in Höhe von 389,00 Euro (Änderungsbescheid vom 3. April 2013) für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 in Höhe von 398,00 Euro (Änderungsbescheid vom 14. November 2014) für die Zeit vom 1. April 2013 bis 31. Juli 2013 in Höhe von 402,50 Euro gewährt (Urteil des Sozialgerichts) für die Zeit vom 1. August 2013 bis 30. September 2013 in Höhe von 424,00 Euro (Änderungsbescheid vom 14. November 2014) gewährt.

Ein weiterer Anspruch besteht mithin monatlich wie folgt: für die Zeit vom 1. April 2012 bis 30. April 2012 in Höhe von 71,30 Euro (455,05 Euro - 383,75 Euro) für die Zeit vom 1. Mai 2012 bis 31. Juli 2012 in Höhe von 66,05 Euro (455,05 Euro - 389,00 Euro) für die Zeit vom 1. August 2012 bis 31. Dezember 2012 in Höhe von 57,80 Euro (446,80 Euro - 389,00 Euro) für die Zeit vom 1. Januar 2013 bis 31. März 2013 in Höhe von 48,80 Euro (446,80 Euro - 398,00 Euro) für die Zeit vom 1. April 2013 bis 31. Juli 2013 in Höhe von 44,30 Euro (446,80 Euro - 402,50 Euro) für die Zeit vom 1. August 2013 bis 30. September 2013 in Höhe von 22,80 Euro (446,80 Euro - 424,00 Euro).

Daraus ergibt sich insgesamt ein weiterer Anspruch in Höhe von 927,65 Euro (71,30 Euro, 3 x 66,05 Euro, 5 x 57,80 Euro, 3 x 48,80, 4 x 44,30 Euro, 2 x 22,80 Euro).

Die Kostenentscheidung folgt aus [§ 193 Abs. 1](#) Sozialgerichtsgesetz (SGG) und entspricht dem Ergebnis des Rechtsstreits.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen hierfür ([§ 160 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 SGG](#)) nicht vorliegen.

Rechtskraft

Aus

Login

BRB

Saved

2018-03-28