

## S 3 AS 168/14

Land  
Sachsen-Anhalt  
Sozialgericht  
SG Dessau-Roßlau (SAN)  
Sachgebiet  
Grundsicherung für Arbeitsuchende

Abteilung  
3  
1. Instanz  
SG Dessau-Roßlau (SAN)

Aktenzeichen  
S 3 AS 168/14

Datum  
13.03.2015

2. Instanz  
LSG Sachsen-Anhalt  
Aktenzeichen

L 4 AS 293/15  
Datum

-  
3. Instanz  
Bundessozialgericht  
Aktenzeichen

-  
Datum

-  
Kategorie  
Urteil

Leitsätze

Zum Vorliegen eines schlüssigen Kozeptes des Grundsicherungsträgers zur Ermittlung der angemessenen Mietobergrenzen; Zulässigkeit der Bildung sog. Wohnungsmarkttypen zur Bestimmung des örtlichen Vergleichsraumes

- 1) Die Klage wird abgewiesen.
- 2) Die Beteiligten haben einander keine Kosten zu erstatten.
- 3) Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand:

Streitig ist, ob den Klägern im Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013 Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe ihrer tatsächlichen Aufwendungen zustehen.

Der 1978 geborene Kläger zu 1) und seine Lebensgefährtin, die 1982 geborene Klägerin zu 2), bezogen in Bedarfsgemeinschaft mit ihren drei Kindern (geboren 1999, 2003 und 2008) seit 2005 vom Beklagten laufend Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch – Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II).

Seit September 2011 bewohnen die Kläger mit ihren Kindern eine Wohnung in der M.straße in B.-W. Die laut Mietvertrag (Blatt 229 der Verwaltungsakte) zu entrichtende Nettokaltmiete betrug monatlich 420 EUR zuzüglich einer Vorauszahlung für die Betriebskosten von 70 EUR sowie für Heiz- und Warmwasserkosten von 120 EUR. Mit der Betriebskostenabrechnung vom 7. August 2012 erhöhte sich die Vorauszahlung für die Betriebskosten auf monatlich 180 EUR.

Mit Schreiben vom 21. August 2012 teilte der Beklagte den Klägern mit, dass die tatsächlichen Aufwendungen der Kläger für Unterkunft und Heizung nach der Handlungsempfehlung des Beklagten unangemessen hoch seien und forderte die Kläger zur Kostensenkung auf. Mit Schreiben vom 12. Dezember 2012 teilte der Beklagte den Klägern erneut mit, dass die von ihnen nachgewiesenen Kosten der Unterkunft (Grundmiete zuzüglich Betriebskosten) den für ihre Bedarfsgemeinschaft angemessenen Betrag von maximal 479,70 EUR um 120,30 EUR überschreiten. Daher sei beabsichtigt, die tatsächlichen Kosten des jetzigen Wohnraumes nur noch befristet bis zum 31. März 2013 zu übernehmen. Nach Verständigung mit dem Vermieter zahlten die Kläger im Zeitraum Juli bis Dezember 2013 an diesen Miete in Höhe von insgesamt 680 EUR (Grundmiete 420 EUR zzgl. 140 EUR Nebenkosten zzgl. 120 EUR Heizkosten).

Mit Bescheid vom 11. Juni 2013 bewilligte der Beklagte der Bedarfsgemeinschaft der Kläger Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes für die Zeit vom 1. bis 31. Juli 2013 in Höhe von 1.470,23 EUR sowie vom 1. August 2013 bis 31. Dezember 2013 in Höhe von monatlich 1.499,70 EUR. In seiner Leistungsberechnung berücksichtigte der Beklagte dabei monatlich Kosten der Unterkunft in Höhe von 479,70 EUR für Grundmiete und Nebenkosten sowie 120 EUR für Heizkosten. Die Bestimmung der aus Sicht des Beklagten als angemessen zu übernehmenden Aufwendungen erfolgte aufgrund der Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Landkreis A.-B. ab 1. April 2012. Nach dieser Verwaltungsvorschrift sind für einen Fünf-Personen-Haushalt in B.-W. (Wohnungsmarkttyp II) maximal 90 qm Wohnfläche mit einer Bruttokaltmiete von 479,70 EUR angemessen. Die Verwaltungsvorschrift basiert auf einer Mietwerterhebung durch die vom Beklagten beauftragte Firma A. & K ... (im folgenden A. & K.).

Dagegen erhoben die Kläger mit Schreiben vom 20. September 2013 durch ihren Prozessbevollmächtigten Widerspruch. Hilfsweise beantragten sie die Überprüfung des Bescheides hinsichtlich der Kosten für Unterkunft und Heizung.

Mit Widerspruchsbescheid vom 17. Oktober 2013 verwarf der Beklagte den Widerspruch der Kläger als unzulässig. Mit Bescheid vom 18. Oktober 2013 teilte der Beklagte den Klägern im Rahmen der Überprüfung mit, dass der Bescheid vom 11. Juni 2013 nicht zu beanstanden sei. Den dagegen gerichteten Widerspruch der Kläger wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 20. Dezember 2013 als unbegründet zurück.

Die Kläger haben am 20. Januar 2014 Klage beim Sozialgericht Dessau-Roßlau erhoben. Zur Begründung tragen sie vor, dass ihre Kosten für Unterkunft und Heizung ortsüblich und angemessen seien und ihnen daher in ungekürzter Höhe zustünden.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 18. Oktober 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20. Dezember 2013 zu verpflichten, den Bescheid vom 11. Juni 2013 abzuändern und den Klägern höhere Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung für die Zeit vom 1. Juli 2013 bis zum 31. Dezember 2013 zu gewähren.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hält seine Entscheidung für rechtmäßig und verweist auf seine Ausführungen im Widerspruchsbescheid. Die Kaltmiete der Kläger übersteige den nach der Richtlinie des Landkreises A.-B. angemessenen Rahmen für einen Fünf-Personen-Haushalt. Für die Stadt B.-W., welche dem Wohnungsmarkttyp II zuzuordnen sei, ergäbe sich eine angemessene Kaltmiete von 479,70 EUR. Die Kläger seien auch auf die Unangemessenheit ihrer Wohnkosten hingewiesen worden.

Im Laufe des Gerichtsverfahrens hat der Beklagte der Kammer folgende Unterlagen übersandt:

- Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Landkreis AB ab dem 1. April 2012
- Bericht über die zugrundeliegende Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis A.-B. der Firma A. & K. vom Juli 2012
- die der Mietwerterhebung zugrundeliegenden Rohdaten in anonymisierter Form.

Die Kammer hat diese Unterlagen in das Verfahren einbezogen und den Klägern in einem Parallelverfahren Einsicht in die Unterlagen gewährt. Zur Erläuterung der Mietwerterhebung hat die Kammer in der mündlichen Verhandlung einen Mitarbeiter von A. & K. als Zeugen vernommen. Insoweit wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 13. März 2015 verwiesen.

Die Beteiligten haben im Termin zur mündlichen Verhandlung eine Beschränkung des Streitgegenstandes auf die Kosten für Unterkunft und Heizung vorgenommen.

Die Gerichtsakte, die Verwaltungsakten des Beklagten und die einbezogenen Unterlagen des Beklagten haben vorgelegen und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes und des Sachvortrages der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der Verwaltungsakten ergänzend verwiesen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage hat keinen Erfolg.

1.

Streitgegenstand sind höhere Leistungen für Unterkunft und Heizung für den Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013, als diese durch den im Antrag bezeichneten Bescheid des Beklagten bewilligt wurden. Auch im Überprüfungsverfahren ist die Beschränkung des Streitgegenstandes auf Leistungen für Unterkunft und Heizung durch die Beteiligten statthaft (vgl. BSG, Urteil vom 15. Dezember 2010 – [B 14 AS 61/09 R](#), juris, Rn. 11).

Richtige Klageart ist hier eine kombinierte Anfechtungs-, Verpflichtungs- und Leistungsklage (zuletzt BSG, Urteil vom 13. Februar 2014 – [B 4 AS 22/13 R](#), juris, Rn. 11; Urteil vom 12. Dezember 2013 – [B 4 AS 17/13 R](#), juris, Rn. 12; Urteil vom 28. Februar 2013 – [B 8 SO 4/12 R](#), juris, Rn. 9; Waschull in LPK-SGB X, 3. Auflage 2011, § 44 Rn. 59; a.A. Krasney/Udsching, Handbuch des sozialgerichtlichen Verfahrens, 6. Auflage 2011, Kap IV Rn. 76). Die Kläger begehren mit der Anfechtungsklage die Aufhebung des – die Überprüfung des Bescheides vom 11. Juni 2013 ablehnenden – Verwaltungsaktes vom 18. Oktober 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20. Dezember 2013. Die Verpflichtungsklage ist auf die Erteilung eines Bescheides durch den Beklagten gerichtet, mit dem dieser die begehrte Änderung des bezeichneten Bewilligungsbescheides bewirkt. Mit der Leistungsklage beantragen sie die Erbringung höherer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes im streitigen Zeitraum.

2.

Die Klage ist jedoch unbegründet. Der angegriffene Bescheid des Beklagten vom 18. Oktober 2013 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 20. Dezember 2013 ist rechtmäßig und beschwert die Kläger nicht im Sinne von [§ 54 Abs. 2 Satz 1 Sozialgerichtsgesetz \(SGG\)](#).

Die Voraussetzungen für die Rücknahme des Bescheides vom 11. Juni 2013 und die nachträgliche Gewährung höherer Unterkunftskosten im Zeitraum vom 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013 liegen nicht vor.

Gemäß [§ 40 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) in Verbindung mit [§ 44 Abs. 1 Satz 1](#) Zehntes Buch Sozialgesetzbuch – Sozialverwaltungsverfahren und Sozialdatenschutz (SGB X) ist ein Verwaltungsakt, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, mit Wirkung für die Vergangenheit zurückzunehmen, soweit sich im Einzelfall ergibt, dass bei Erlass eines Verwaltungsaktes das Recht unrichtig angewandt oder von einem Sachverhalt ausgegangen worden ist, der sich als unrichtig erweist, und soweit deshalb Sozialleistungen zu Unrecht nicht erbracht oder Beiträge zu Unrecht erhoben worden sind. Entgegen der Auffassung der Kläger ist bei Erlass des oben genannten Bescheides das Recht nicht unrichtig angewandt worden.

Die Kläger sind Berechtigte im Sinne von [§ 7 Abs. 1 SGB II](#) (in der Fassung vom 20. Dezember 2011). Sie hatten im streitigen Zeitraum das 15. Lebensjahr vollendet und die Altersgrenze nach [§ 7a SGB II](#) noch nicht erreicht, hatten ihren gewöhnlichen Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland und waren erwerbsfähig und hilfebedürftig.

Die den Klägern vom Beklagten im streitigen Zeitraum bewilligten Leistungen für Unterkunft in Höhe von 479,70 EUR für ihre Mietaufwendungen (brutto/kalt) sind rechtmäßig. Die Kläger haben keinen Anspruch auf höhere Leistungen. Rechtsgrundlage für die hier umstrittene Höhe der Leistungen sind [§§ 19, 22 SGB II](#) (in der Fassung vom 13. Mai 2011). Danach werden im Rahmen des Arbeitslosengeldes II Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind ([§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#)).

Die Angemessenheit der Aufwendungen für eine Wohnung bzw. ein Eigenheim ist nach der Rechtsprechung des BSG im Rahmen einer mehrstufigen Einzelfallprüfung zu beurteilen. Der unbestimmte Rechtsbegriff der "Angemessenheit" beinhaltet keinen der gerichtlichen Kontrolle entzogenen Beurteilungsspielraum der Verwaltung, sondern unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Überprüfung (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), juris, Rn. 20; Luik in: Eicher, SGB II, 3. Auflage 2013, § 22, Rn. 72 m.w.N.). Die Einzelfallprüfung hat sich an der sogenannten Produkttheorie zu orientieren. Zu prüfen ist, ob die tatsächlich anfallende Miete die abstrakt angemessene Mietobergrenze in dem räumlichen Bezirk, der den Vergleichsmaßstab bildet, nicht überschreitet. Nicht alle berücksichtigungsfähigen Faktoren müssen je für sich angemessen sein. Entscheidend ist allein das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, das sich im Mietzins niederschlägt (vgl. BSG, Urteile vom 7. November 2006 – [B 7b AS 10/06 R](#), juris, Rn. 24, [B 7b AS 18/06 R](#), juris, Rn. 20; Urteil vom 18. Juni 2008 – [B 14/7b AS 44/06 R](#), juris, Rn. 13; Luik, a.a.O., Rn. 72). Zur Konkretisierung der Angemessenheitsgrenze werden nach der Rechtsprechung des BSG in einem ersten Schritt die abstrakt angemessene Wohnungsgröße und der Wohnungsstandard bestimmt, sowie in einem zweiten Schritt festgelegt, auf welchen räumlichen Vergleichsmaßstab (Vergleichsraum) für die weiteren Prüfungsschritte abzustellen ist. In einem dritten Schritt ist zu ermitteln, wie viel auf diesem Wohnungsmarkt für eine Wohnung einfachen Standards aufzuwenden ist (Referenzmiete), indem eine Datenerhebung und Datenauswertung durch den kommunalen Träger bzw. das Jobcenter erfolgt, sog. "schlüssiges Konzept" (vgl. Luik, a.a.O., Rn. 74). Das schlüssige Konzept soll die hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden (vgl. BSG, Urteil vom 18. Juni 2008 – [B 14/7b AS 44/06 R](#), juris, Rn. 16). Diese ersten drei Schritte bezeichnet das BSG als abstrakte Angemessenheitsprüfung (dazu unter a-c). Hierbei wird dem kommunalen Träger grundsätzlich Methodenfreiheit eingeräumt (vgl. BSG, Urteil vom 18. November 2014 – [B 4 AS 9/14 R](#), Terminbericht). In einem vierten und letzten Schritt ist zu prüfen, ob für den Leistungsberechtigten eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung verfügbar und zugänglich ist, sog. konkrete Angemessenheitsprüfung (dazu unter d); vgl. Luik, a.a.O., Rn. 74.

a)

Die Größe der von den Klägern und ihren Kindern bewohnten Wohnung mit einer Wohnfläche von 110 qm ist als unangemessen zu beurteilen. Die angemessene Wohnfläche für die Bedarfsgemeinschaft der Kläger beträgt für fünf Personen 90 qm (LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 9. Mai 2012 – [L 5 AS 2/09](#), juris, Rn. 37; bestätigt durch BSG, Urteil vom 14. Februar 2013 – [B 14 AS 61/12 R](#), juris, Rn. 21). Das LSG Sachsen-Anhalt hat in dieser Entscheidung ausgeführt, dass die Richtlinien zu den Wohnungsbauförderungsbestimmungen die maßgeblichen Festlegungen der im Land Sachsen-Anhalt anerkannten Wohnraumgrößen für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau beinhalten. Danach seien Wohnflächen für einen Einpersonenhaushalt bis zu 50 qm und für einen Zweipersonenhaushalt bis zu 60 qm förderfähig. Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person erhöhe sich die förderfähige Wohnfläche um maximal 10 qm. Die tatsächliche Wohnfläche der von den Klägern und den mit ihnen in Bedarfsgemeinschaft lebenden weiteren drei Mitgliedern bewohnten Wohnung überstieg damit die Angemessenheitsgrenze um 20 qm. Diese Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße wäre nach den oben dargestellten Grundsätzen allerdings grundsicherungsrechtlich unbeachtlich, wenn das Produkt aus den Unterkunftskosten je qm und der tatsächlichen Wohnfläche gleichwohl angemessen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II](#) wäre. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da die tatsächlichen Aufwendungen der Kläger in Höhe von 560 EUR die Angemessenheitsobergrenze von 479,70 EUR für den maßgeblichen Vergleichsraum deutlich übersteigen.

b)

Bei der Bestimmung des maßgeblichen örtlichen Vergleichsraums zur Ermittlung einer angemessenen Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Leistungsberechtigten sind ausreichend große Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile) der Wohnbebauung zu definieren, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Es kann also nicht schematisch auf das Gebiet des zuständigen kommunalen Trägers oder auf den kommunalverfassungsrechtlichen Gemeindebegriff abgestellt werden. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann (vgl. BSG, Urteil vom 7. November 2006 – [B 7b AS 18/06 R](#), juris, Rn. 21; Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), juris, Rn. 24; LSG Hessen, Urteil vom 15. Februar 2013 – [L 7 AS 78/12](#), juris, Rn. 58; Luik, a.a.O., Rn. 81 m.w.N.).

Entgegen der Auffassung des Beklagten, kann nicht auf das gesamte Kreisgebiet des Landkreises A.-B. als Vergleichsraum abgestellt werden, da die Städte und Gemeinden des Kreisgebietes insgesamt nicht nach Lage, Größe und Struktur vergleichbar sind. Die vom

Beklagten vorgelegte "Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis A.-B." teilt den Landkreis A.-B. allerdings in vier unterschiedliche Wohnungsmarkttypen, um den regionalen Besonderheiten des Kreisgebietes bzgl. der Mietpreisbildung gerecht zu werden. Der Wohnungsmarkt des Landkreises wird demnach in Raumeinheiten mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten unterteilt und für diese Wohnungsmärkte wurden Vergleichsmieten ermittelt. Dies geschah mit Hilfe des statistischen Verfahrens der sog. Clusteranalyse, eines Analyseverfahrens, das es ermöglicht, Objekte innerhalb einer Grundgesamtheit zu identifizieren und zusammenzufassen, deren Eigenschaften oder Eigenschaftsausprägungen bestimmte Ähnlichkeiten aufweisen (vgl. hierzu weiter Seiten 3 bis 8 der Mietwerterhebung). Nach Auffassung der Kammer können die Wohnungsmarkttypen jeweils für sich Vergleichsräume bilden (ebenso LSG Hessen, Beschluss vom 6. November 2013 – [L 4 SO 166/13 B ER](#), juris, Rn. 41). Sie dienen der regionalen Differenzierung des Kreisgebiets und sollen verhindern, dass ganze Regionen des Kreises aufgrund ihrer Miethöhe als potenzielle Wohnstandorte ausgeschlossen werden. Als Indikatoren wurden die Bevölkerungsentwicklung, die Bevölkerungsdichte, die Siedlungsstruktur, die Neubautätigkeit in einer Kommune, das Pro-Kopf-Einkommen, der Bodenpreis und die Zentralität sowie die jeweilige Mietstufe nach dem Wohngeldgesetz berücksichtigt. Diese Verfahrensweise sowie die vorgenommene Einteilung in Wohnungsmarkttypen sind nach Auffassung der Kammer im Hinblick auf die Rechtsprechung des BSG zur Ermittlung des maßgeblichen örtlichen Vergleichsraums nicht zu beanstanden. Hierdurch wird gewährleistet, dass zum einen Wohnungsmärkte mit größtmöglicher Ähnlichkeit zusammengefasst und von den sich erheblich unterscheidenden Wohnungsmarkttypen abgegrenzt werden und zum anderen repräsentative Fallzahlen ausgewertet werden können (vgl. SG Detmold, Urteil vom 28. November 2013 – [S 23 AS 1295/11](#), juris, Rn. 28). Dies führt zur Schaffung ausreichend großer Räume der Wohnbebauung, die – wenn auch nicht unmittelbar aneinander angrenzend – räumliche Nähe aufweisen und von ihrer Infrastruktur her einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden. Zwar ist festzustellen, dass die Vergleichsraumbildung über Wohnungsmarktstrukturindikatoren nicht unmittelbar über die höchstrichterlichen Kriterien der räumlicher Nähe zueinander und der verkehrstechnischen Verbundenheit erfolgt. Über die gewählten Indikatoren wird aber nach Auffassung der Kammer sekundär bzw. reflexiv zunächst neben dem Kriterium der Wohnbebauung auch die räumliche Nähe der zusammengefassten Gebiete, ihre jeweils homogene Infrastruktur und eine verkehrstechnische Verbundenheit gewichtend berücksichtigt (vgl. LSG Hessen, Beschluss vom 6. November 2013 – [L 4 SO 166/13 B ER](#), juris, Rn. 41; SG Aachen, Urteil vom 4. November 2014 – [S 14 AS 608/14](#), juris, Rn. 27; SG Detmold, Urteil vom 28. November 2013 – [S 23 AS 1295/11](#), juris, Rn. 28; SG Chemnitz, Urteil vom 4. April 2014 – [S 22 AS 1185/13](#), juris, Rn. 42; SG Magdeburg, Urteil vom 20. November 2013 – [S 18 AS 954/10](#), juris, Rn. 44; a.A. SG Magdeburg, Urteil vom 23. April 2014 – [S 14 AS 4313/10](#), juris, Rn. 38; SG Dessau, Urteil vom 17. August 2012 – [S 11 AS 2430/11](#), juris, Rn. 19; dazu offen LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19. Dezember 2014 – [L 4 AS 479/14 B ER](#), zur Veröffentlichung vorgesehen). Soweit es die vom BSG geforderte verkehrstechnische Verbundenheit betrifft, ist zu berücksichtigen, dass eine zu enge Auslegung dieser Voraussetzung in ländlichen Gebieten gerade zur – vom BSG nach den obigen Ausführungen nicht für sinnvoll erachteten – Notwendigkeit der Einzelbetrachtung vieler Gemeinden führt, was die Ermittlung repräsentativer Zahlen deutlich erschweren bzw. verhindern würde.

Bezogen auf den Wohnort der Kläger bildet die Stadt B.-W. allein den Wohnungsmarkttyp II; als charakteristisch beschrieben werden insoweit die Siedlungsstruktur mit dem deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern, überdurchschnittliche Bodenpreise, die klar überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte, sowie unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und Neubautätigkeit. Unabhängig davon ist die Kammer überzeugt, dass bei einer Stadt wie B.-W. mit ca. 41.000 Einwohnern von einem homogenen Lebens- und Wohnbereich auszugehen ist. Zwar ist zu berücksichtigen, dass die Stadt B.-W. am 1. Juli 2007 durch die Fusion der ursprünglich eigenständigen Städte B. und W. sowie der Gemeinden G., H. und T. entstand. Allerdings kann mittlerweile von einer Verschmelzung dieser Gemeinden und Städten zur Stadt B.-W. gesprochen werden. Der öffentliche Nahverkehr ist auf die gegenseitige Erreichbarkeit aller Stadtteile, auch von solchen in Randlage, ausgerichtet. Angesichts der Größe von B.-W. kann diese auch durch die Nutzung von Fahrrädern sichergestellt werden (vgl. auch LSG Niedersachsen-Bremen; Beschluss vom 27. Juli 2010 – [L 9 AS 1049/09 B ER](#), juris, Rn. 26). Die maximale Ausdehnung beträgt sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung jeweils etwa zehn Kilometer.

c)

Der Beklagten konnte der Bestimmung einer angemessenen Vergleichsmiete auch die im Juli 2012 in seinem Auftrag erstellte Mietwerterhebung zu Grunde legen, da sie den Anforderungen des BSG an ein sog. "schlüssiges Konzept" entspricht.

Das BSG hat entschieden, dass ein Konzept ein planmäßiges Vorgehen im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung genereller, wenn auch orts- und zeitbedingter Tatsachen für sämtliche Anwendungsfälle im maßgeblichen Raum ist (BSG, Urteil vom 22. September 2009 – [B 4 AS 18/09 R](#), juris, Rn. 19). Von der Schlüssigkeit eines Konzeptes ist nach ständiger Rechtsprechung des BSG auszugehen, sofern die folgenden Mindestvoraussetzungen erfüllt sind:

- die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten und muss über den gesamten Vergleichsraum erfolgen,
- es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, zum Beispiel welche Art von Wohnungen, gegebenenfalls Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- oder Netto-Kaltmiete, Differenzierung nach Wohnungsgröße,
- Angaben über den Beobachtungszeitraum,
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, zum Beispiel Mietspiegel),
- Repräsentativität des Umfangs der einbezogenen Daten,
- Validität der Datenerhebung,
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung und
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (zum Beispiel Spannoberwert oder Kappungsgrenze).

Der Beklagte hat zur Erstellung des geforderten schlüssigen Konzeptes die Firma A. & K. beauftragt, die im Juli 2012 eine entsprechende "Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis A.-B." vorgelegt hat. Die Ergebnisse dieser Untersuchung hat der

Beklagte in seine Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Landkreis A.-B. ab dem 1. April 2012 einfließen lassen. Das vorgelegte Konzept ist nach Auffassung der Kammer schlüssig im Sinne der Rechtsprechung des BSG. Insbesondere sind für den hier einschlägigen Vergleichsraum (Wohnungsmarkttyp II) zutreffende Datengrundlagen festgelegt und ausreichende Daten erhoben worden.

Die Datenerhebung hat einen eingegrenzten zeitlichen Rahmen. Nach Nummer 3.2.2 der Mietwerterhebung fand die Datenerhebung in der Zeit von März bis Juni 2012 und über das gesamte Gebiet des Beklagten statt (S. 12 der Mietwerterhebung). Die Untersuchung erfolgte aufgrund einer Datenabfrage bei größeren Vermietern (Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Makler mit größerem Wohnungsbestand) sowie einer Befragung rund 3.000 kleinerer, privater Vermieter bei der die elementaren Daten, nämlich die belegene Gemeinde, das Datum des Mietvertragsbeginns, das Datum der letzten Mietänderung, die Wohnfläche, die Netto-Kaltmiete, die kalten Betriebskosten (Vorauszahlungsbetrag), eine etwaige Trennung von Heiz- und Warmwasserkosten, die Heiz- und Warmwasserkosten sowie das Datum des Mietvertrages abgefragt wurden.

Die Datengrundlage bilden die Bestandsmieten. Nicht zu beanstanden ist, dass nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt wurden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden ist. Dadurch wird erreicht, dass nur aktuell zu zahlende Mieten der Datenerhebung zu Grunde gelegt werden (vgl. BSG, Urteil vom 10. September 2013 – [B 4 AS 77/12 R](#), juris, Rn. 30). Weiterhin wurden – wie vom BSG gefordert (BSG, Urteil vom 10. September 2013 – [B 4 AS 77/12 R](#), juris, Rn. 21) – sog. Substandardwohnungen (ohne Bad oder Sammelheizung) aber auch Wohnungen des Luxussegments (zum Beispiel Wohnungen mit Sauna, vgl. S. 9 der Mietwerterhebung) unberücksichtigt gelassen. Die Kammer hält die Einbeziehung von Wohnungen mit einer Mindestgröße von 30 qm für nachvollziehbar und geboten (vgl. dazu ausführlich SG Gießen, Beschluss vom 28. November 2014 – [S 25 AS 859/14 ER](#), juris, Rn. 40). Für den vorliegenden Fall, in dem die Wohnungsgröße mindestens 80 qm betragen muss, spielt dies zudem keine Rolle. Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden Wohnungen, in denen aufgrund ihres Charakters besonders hohe oder besonders niedrige Mieten gezahlt werden (wie zum Beispiel Wohnraum in Wohn- und Pflegeheimen, gewerblich genutzte Wohnungen, mietpreisreduzierte Werkwohnungen, Wohnungen mit Freundschaftsmieten, möblierte Apartments, vgl. S. 9 der Mietwerterhebung), weil diese keinen zuverlässigen Aufschluss für die örtlichen Gegebenheiten bringen können (vgl. diesen Ausschlussgründen zustimmend BSG, Urteil vom 10. September 2013 – [B 4 AS 77/12 R](#), juris, Rn. 30). Einbezogen worden sind in die Untersuchung auch Wohnungen, die öffentlich gefördert wurden und gegebenenfalls einer Mietpreisbindung unterliegen (zur Zulässigkeit der Einbeziehung BSG, Urteil vom 22. September 2009 – [B 4 AS 18/09 R](#), juris, Rn. 22).

Im Rahmen der Mietwerterhebung wurden – zum Stichtag 1. April 2012 – Mietwerte von 12.016 Wohnungen ermittelt, von denen – nach Anwendung einer statistisch validen Extremwertkappung – 11.336 mit in die Auswertung eingeflossen sind. Bei einem Gesamtwohnungsbestand von rund 97.000 Wohnungen im Landkreis A.-B. hat die Kammer an der Repräsentativität des Datenumfanges keine Zweifel. Die Neuvertragsmieten wurden als Untergruppe der Bestandsmieten durch das Kriterium des Vertragsabschlusses bis zu neun Monate vor Stichtag ermittelt. Daneben sind in der Zeit von Februar bis Juni 2012 Angebotsmieten durch Auswertung von verschiedenen Immobilien-Internetsuchportalen, der örtlichen Tagespresse und den Anzeigenblättern sowie den Internetseiten großer Wohnungsanbieter im Kreisgebiet ausgewertet worden. Hier konnten weitere Daten von ca. 900 Mieten gewonnen werden.

Im Rahmen der vier Wohnungsmarkttypen erfolgte sodann die oben dargestellte Erhebung der Mietwerte zur Erstellung einer Mietwertübersicht differenziert für jeden Wohnungsmarkttyp. Für die Stadt B.-W. stehen letztlich einem Wohnungsbestand von rund 28.000 Wohnungen (Angabe Statistisches Landesamt 2012) 8.647 relevante Datensätze gegenüber. Mit einer Datenbasis von rund 30 Prozent des in Betracht zu ziehenden Wohnungsbestandes ist nach Ansicht der Kammer von der Repräsentativität der Datenerhebung auszugehen. Gleichwohl wäre nicht nur die Darlegung der Anzahl der relevanten Mietwerte (Seite 14 der Mietwerterhebung), sondern auch die Relation zum jeweiligen Wohnungsbestand der in Bezug zu nehmenden Wohnungsgröße in den gebildeten Wohnungsmarkttypen wünschenswert. Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wird davon ausgegangen, dass nach wissenschaftlichen Grundsätzen die Mindestfeldbesetzung 30 Wohnungen je Mietspiegelfeld beträgt (vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. Auflage 2014, S. 26). Hier sind 355 relevante Mietwerte für Bestandsmieten mit einer Wohngröße von mehr als 80 qm, 34 Neuvertrags- und 65 Angebotsmieten erhoben und zur Grundlage der Berechnung für Wohnungen dieser Größe im Wohnungsmarkttyp II gemacht worden (S. 14, Tabelle 16 und Tabelle 18 der Mietwerterhebung).

Die Kammer vermag keine Fehler der Berechnungsmethode zu erkennen. Die Mietwerterhebung ermittelt die Angemessenheitsgrenze nicht am Standard der Wohnungen, sondern daran, wie viele Wohnungen benötigt werden, um den Bedarf bei Leistungsempfängern und Niedriglohneempfängern decken zu können. Um die Verfügbarkeit von Wohnungen zu den letztlich ermittelten Mietobergrenzen zu gewährleisten, ist zunächst der Anteil der Nachfrager, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ermittelt worden. Neben den Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II sind solche nach dem SGB XII, Wohngeldempfänger, Empfänger von Ausbildungshilfen sowie Geringverdiener ohne Leistungsbezug (im Einzelnen S. 16, 17 der Mietwerterhebung) – für jede Haushaltsgrößenklasse separat – berücksichtigt worden (zustimmend SG Aachen, Urteil vom 4. November 2014 – [S 14 AS 608/14](#), juris, Rn. 31; Urteil vom 24. Februar 2015 – [S 20 SO 157/14](#), juris, Rn. 24). Die Wahl des Perzentils als Schlussfolgerung wird aufgrund einer groben Abschätzung der Konkurrenz durch die anderen Nachfrager im niedrigpreisigen Segment plus Sicherheitspuffer begründet (vgl. Malottki in: Sozialrecht – Tradition und Zukunft, 2012, S. 119). Dieser Wert wurde im Rahmen der Mietwerterhebung mit 33 festgelegt und wird von der Kammer nicht beanstandet. Da hier bereits bei der Datenerhebung lediglich Wohnungen mit mehr als einfachstem und zugleich Daten für mittleren und gehobenen Standard (die sodann bei der Auswertung mangels Angemessenheit für Grundsicherungsbezieher wieder ausscheiden müssten) einbezogen wurden, kann nach der Rechtsprechung des BSG sogar auf die Grenze der unteren 20 Prozent zurück gegriffen werden (vgl. BSG, Urteil vom 10. September 2013 – [B 4 AS 77/12 R](#), juris, Rn. 37).

Anschließend ist das entsprechende Nachfragevolumen den Neuvertragsmieten und den Angebotsmieten gegenübergestellt worden. Die Abgrenzung über die Miethöhe ist dergestalt erfolgt, dass die Bestandsnettomieten aufsteigend sortiert worden sind und eine Grenze bei dem Mietwert gezogen worden ist, der einer abstrakten Versorgung der betreffenden Nachfragergruppe korrespondiert. Die quantitative Abgrenzung des Segments ist für jede Haushaltsgröße separat erfolgt. Ausgehend von dem so ermittelten Perzentil für Nachfrager günstigen Wohnraumes, ist für die wesentlichen Gruppen der Leistungsbezieher ein Abgleich mit den Angebotsmieten vorgenommen worden. Da hier 12 Prozent der Angebotsmieten und 15 Prozent der Neuvertragsmieten des Wohnungsmarkttyps II nach ihrem Produktwert aus Quadratmetern und Quadratmeterpreis innerhalb des Bestandsmietenperzentils gelegen haben, erfolgte keine weitere Korrektur des bereits ermittelten Perzentils (vgl. Tabelle 18 der Mietwerterhebung). Hierdurch konnte für den Wohnort der Kläger ein Mietwert von 4,18

EUR als Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter festgestellt werden.

Um den Anforderungen der sog. erweiterten Produkttheorie (max. angemessene Bruttokaltmiete x maximal angemessene Wohnungsgröße = Angemessenheitsgrenze der Unterkunftskosten – vgl. BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 50/10 R](#), juris, Rn. 33) gerecht zu werden, sind im Rahmen der Erhebung die kalten Betriebskostenvorauszahlungen nach Wohnungsgrößenklassen getrennt erhoben und ist der jeweilige arithmetische Mittelwert festgelegt worden. Für eine Wohnung im Wohnungsmarkttyp II mit einer Wohnfläche von mehr als 80 qm beträgt der Mittelwert 1,15 EUR. Diese Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden. Das BSG hat es für sogar zulässig erachtet zur Erstellung eines Konzepts auf bereits vorliegende – möglichst örtliche – Daten aus Betriebskostenübersichten und insoweit auf die sich daraus ergebenden Durchschnittswerte ohne Differenzierung nach Wohnungsgrößenklassen zurückzugreifen. Eine weitergehende Gewichtung erscheine dagegen nicht notwendig, da nicht erkennbar sei, welche zuverlässigen (weitergehenden) Aussagen sich hieraus ableiten lassen sollten (BSG, Urteil vom 19. Oktober 2010 – [B 14 AS 2/10 R](#), juris, Rn. 29).

Schließlich sind aus der Summe der dieserart ermittelten Nettokaltmiete je Quadratmeter und kalten Betriebskosten je Quadratmeter multipliziert mit der Obergrenze der angemessenen Wohnflächen für jede Haushaltsgröße unter Berücksichtigung des jeweiligen Wohnungstyps Angemessenheitsgrenze für Bruttokaltmieten errechnet worden. Dieser Wert ist nochmals dem tatsächlichen Angebot gegenüber gestellt worden. Hieraus lässt sich für einen Haushalt von fünf Personen in B.-W. eine Quote der jeweils anmietbaren Wohnungen von nicht unter 17 Prozent annehmen. Durch die Erhebung von aktuellen Angebotsmieten und deren Gegenüberstellung mit den erhobenen Bestandsmieten wird sichergestellt, dass die ermittelten Mietpreise es Grundsicherungsempfängern erlauben, zu den angegebenen Preisen auch Wohnraum anmieten zu können (zu diesem Erfordernis BSG, Urteil vom 7. November 2006 – [B 7b 18/06 R](#), juris, Rn. 22). Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass nur ein geringer Anteil der Bezieher von Leistungen nach dem SGB II mit ihren Wohnkosten über dem ermittelten Bestandsmietwert liegen dürfte und hier zur Kostensenkung ggf. umziehen müsste, hält die Kammer die Abweichung vom Perzentilwert 33 für Neuvertragsmieten (4,68 EUR/qm) und Angebotsmieten (4,54 EUR/qm) für zulässig (im Ergebnis für den Wohnungsmarkttyp I ebenfalls zustimmend: LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19. Dezember 2014 – [L 4 AS 479/14 B ER](#), zur Veröffentlichung vorgesehen).

Die Bruttokaltmiete als Referenzmiete ist hier für den betroffenen Wohnungstyp aufgrund der Mietwerterhebung mit 5,33 EUR/qm festgestellt worden. Danach ergibt sich hier für einen Haushalt von fünf Personen eine Referenzmiete von 479,70 EUR inklusive Nebenkosten zzgl. Heizkosten. Die von den Klägern tatsächlich zu zahlende monatliche Gesamtmiete ohne Heizkosten in Höhe von 560 EUR übersteigt die so ermittelte Mietobergrenze. Es handelt sich mithin um unangemessene Kosten, die von dem Grundsicherungsträger nach Ablauf von sechs Monaten gemäß [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) grundsätzlich nicht mehr übernommen werden müssen.

d)

Voraussetzung für eine auf das gefundene Niveau der Vergleichsmiete abgesenkte Leistungsgewährung ist eine Kostensenkungsaufforderung durch den Leistungsträger und die Zumutbarkeit bzw. die Möglichkeit von Kostensenkungsmaßnahmen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) gegebenenfalls auch eines Umzugs. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Der Beklagte hat die Kläger durch Schreiben vom 21. August 2012 und 12. Dezember 2012 auf die Unangemessenheit der Aufwendungen für die Kaltmiete hingewiesen und entsprechend der ständigen Rechtsprechung des BSG sowohl die nach seiner Ansicht angemessene Höhe der Mietaufwendungen benannt als auch darauf aufmerksam gemacht, dass die höheren Kosten der Kläger nur noch bis zum März 2013 berücksichtigt werden würden. Das BSG hat in seiner Entscheidung vom 19. Februar 2009 – [B 4 AS 30/08 R](#) beispielhaft Umstände aufgeführt, die der Zumutbarkeit eines Umzugs entgegenstehen können. Zwar haben die Kläger vorgetragen, dass zum damaligen Zeitpunkt zwei ihrer Kinder eine Sekundarschule im Zentrum von B.-W. besuchten. Nach Auffassung der Kammer bleibt ein Umzug innerhalb des Stadtgebietes B.-W. gleichwohl zumutbar, da die beiden zum damaligen Zeitpunkt 14 und 10 Jahre alten Mädchen bereits einen ca. 15 minütigen Schulweg zurück legten. Es ist für die Kammer nicht ersichtlich bzw. vorgetragen worden, dass sich der Schulweg durch einen Umzug wesentlich verlängert hätte. Zudem teilte die Klägerin mit, dass sie selbst auch in der Nähe arbeite, so dass sie die Kinder ggf. hätte begleiten können.

Wenn den Klägern mithin Kostensenkungsmaßnahmen im Sinne des [§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II](#) über das gesamte Stadtgebiet B.-W. zumutbar sind, kommt es darauf an, ob im Vergleichsraum Wohnraum zum Preis der Referenzmiete tatsächlich zur Verfügung steht. Dieses ist nach den Feststellungen der Mietwerterhebung der Fall. Die Kläger wären insoweit beweisbelastet gewesen, darzulegen, dass tatsächlich zum Zeitpunkt der Kostensenkungsaufforderung kein angemessener Wohnraum zur Verfügung stand. Nach Auffassung der Kammer genügt die pauschale Behauptung der nicht vorhandenen Verfügbarkeit nicht. Auch konnten die Kläger ihrer Beweislast nicht dadurch genügen, dass sie zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung fünf Wohnraumangebote vorlegten, die den vom Beklagten ausgewiesenen Grenzwert überstiegen. Zum einen ist hierdurch nicht sichergestellt, dass es billigeren Wohnraum tatsächlich nicht gab. Zum anderen sagt dies nichts über das tatsächliche Angebot zum Zeitpunkt der Kostensenkungsaufforderung bzw. im streitigen Zeitraum aus. Demzufolge durfte der Beklagte die Höhe der Leistungen für Unterkunft auf die angemessene Vergleichsmiete absenken.

Danach ist festzustellen, dass die Bedarfsgemeinschaft der Kläger im Bewilligungszeitraum 1. Juli 2013 bis 31. Dezember 2013 keine höheren Kosten der Unterkunft zu beanspruchen hatte als die vom Beklagten bereits zugesprochene (Brutto-Kaltmiete) von 479,70 EUR. Hinzuzurechnen sind hier die tatsächlichen Heizkosten, die die Bedarfsgemeinschaft der Kläger in Höhe von monatlich 120 EUR aufzubringen hatte. Tatsächlich hat der Beklagte während des gesamten Bewilligungszeitraumes 599,70 EUR Kosten der Unterkunft und Heizung erstattet. Er hat damit der Bedarfsgemeinschaft der Kläger angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung erbracht.

Da die Klage keinen Erfolg hatte, bedurfte es auch keiner Entscheidung, ob die Kinder der Kläger, gegebenenfalls im Wege der Meistbegünstigung, in das Verfahren einzubeziehen gewesen wären.

Die Klage war danach abzuweisen.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf [§ 193 SGG](#) und folgt dem Ergebnis der Hauptsache.

III.

Die Berufung war zuzulassen.

Der Wert des Beschwerdegegenstandes beträgt 481,80 EUR und erreicht nicht die Beschwerdesumme von 750 EUR für eine Zulassung der Berufung nach [§ 144 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGG](#). Die Berufung ist jedoch gemäß [§ 144 Abs. 2 Nr. 1 SGG](#) zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat. Notwendig ist insofern, dass die Streitsache eine bislang ungeklärte Rechtsfrage aufwirft, deren Klärung im allgemeinen Interesse liegt, um die Rechtssicherheit zu erhalten und die Weiterentwicklung des Rechts zu fördern (Leitherer in Meyer-Ladewig/Keller/Leitherer, SGG Kommentar, 11. Auflage 2014, § 144 Rn. 28). Die Frage der Schlüssigkeit der "Mietwerterhebung zur Ermittlung von KdU-Richtwerten im Landkreis A.-B." hat im Hinblick auf die Vielzahl der Fälle, auf die diese angewendet wird, nach Auffassung der Kammer grundsätzliche Bedeutung.

Rechtskraft

Aus

Login

SAN

Saved

2015-08-20